

SOORTS-HOSSEGOR

LANDES (40)

SPR

Site Patrimonial Remarquable

ANNEXE 1

DIAGNOSTICS

Diagnostic environnemental
Diagnostic patrimonial

Version pour approbation Mai 2018

Atelier Lavigne, architectes associés
Architecture et patrimoines- mandataire
Catherine Roi, architecte-urbaniste

SOMMAIRE

Annexe 1 : Diagnostics environnemental et patrimonial

Chapitre 1 DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

page 5

Morphologie et caractéristiques physiques du territoire, état initial de l'environnement, structure et entités paysagères, état des occupations bâties et végétales

1.1. Les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire et conséquences pour le SPR

page 7

- 1.1.1. Formation et morphologie naturelle du territoire communal, pédologie
- 1.1.2. Topographie et hydrographie,
- 1.1.3. Climat,
- 1.1.4. Contraintes liées au milieu physique.

1.2. Les espaces naturels et les espaces cultivés, les principales formes du paysage entre nature et aménagement

page 17

- 1.2.1. Le cordon dunaire, le front de mer : évolution des boisements et des paysages
- 1.2.2. Les rives du lac, le canal : ripisylves et paysages aménagés, les séquences
- 1.2.3. La forêt des landes.
- 1.2.4. Les Barthes : la plaine irriguée, le ruisseau de Bouret
- 1.2.5. Les principales entités paysagères

1.3. L'occupation du territoire et les logiques d'installations dans le site

page 25

- 1.3.1. Infrastructures, chemins, route, chemin de fer

1.4. Les motifs du paysage entre nature et aménagement

page 29

- 1.4.1. L'océan
- 1.4.2. Le lac
- 1.4.3. Le golf
- 1.4.4. les dunes et la forêt

1.5 L'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables

page 35

- 1.5.1. Les caractéristiques du paysage, perception du site, implantations
- 1.5.2. capacité d'insertion de dispositifs d'énergies renouvelables

1.6. L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique

page 41

- 1.6.1. Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu en terme de mitoyenneté, d'implantation, d'orientation
- 1.6.2. Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert végétal et leur rôle environnemental
- 1.6.3. Le plan de la villa, ses particularités au regard du développement durable
- 1.6.4. Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique
- 1.6.5. Analyse des déperditions du bâti par typologie et période constructive
- 1.6.6. Les murs et leurs améliorations thermiques
- 1.6.7. Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique
- 1.6.8. Les toitures et les combles

Chapitre 2 DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL ET CULTUREL

page 59

Histoire et morphogénèse, constitution nature du patrimoine urbain, constitution nature du patrimoine architectural, autres patrimoines, pathologies de la forme urbaine et des architectures

2.1 l'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site : témoins

page 61

- 2.1.1. Les premières implantations dans le site, les données archéologiques
- 2.1.2. Le bourg de Soorts, les airiaux
- 2.1.3. La création du cordon dunaire et du lac marin
- 2.1.4. Les débuts de la villégiature et la naissance de la station
- 2.1.5. La ville nouvelle d'Hossegor
- 2.1.6. La seconde moitié du XX^e siècle et la fixation de la station
- 2.1.7. Le temps des premiers plans de gestion urbaine et de protection environnementale

2.2 le patrimoine urbain : structures, tracés et paysages urbains dans la ville

page 79

- 2.2.1. Composition, formes, tissus, articulations, liens
- 2.2.2. Le quartier urbain inachevé, éléments régulateurs
- 2.2.3. Les lotissements dans la forêt, éléments régulateurs
- 2.2.4. Le «centre», éléments régulateurs
- 2.2.5. Le centre et les liens gommés, structures et limites
- 2.2.6. Le bourg rural éléments régulateurs
- 2.2.7. Des espaces publics spécifiques à des quartiers

2.3 le patrimoine architectural, les types d'édifices et leur art de bâtir	page 95
2.3.1 la typologie architecturale	
2.3.1.1 Les maisons rurales, les airiaux	
2.3.1.2 Les maisons du bourg de Soorts	
2.3.1.3 Les villas, leur jardin et leur clôture	
2.3.1.4 La villa, l'évolution du motif jusqu'à nos jours	
2.3.1.5 Les immeubles de ville sur les fronts bâtis continus de la 1 ^o moitié du XX ^e siècle	
2.3.1.6 Les grands hôtels et édifices particuliers	
2.3.1.7 Les édifices publics remarquables de toutes époques	
2.3.2 l'art de bâtir et ses éléments régulateurs	page 107
2.3.2.1 la composition des volumes et des façades	
2.3.2.2 les encorbellements, les balcons et les loggias, les pergolas, les ombrières	
2.3.2.3 les différentes maçonneries et parments	
2.3.2.4 les enduits et badigeons, les couleurs	
2.3.2.5 le décor et la modénature	
2.3.2.6 les menuiseries de portes, fenêtres, contrevents	
2.3.2.7 les boutiques, les devantures, les enseignes	
2.3.2.8 les toits et leurs matériaux	
2.3.2.9 les toits et leurs ouvrages : souches de cheminée, prises de jour	
2.3.2.10 les jardins, motifs, composition, essences, gabarits	
2.3.2.11 la villa et sa clôture	
2.3.2.12 la clôture, le portail, le portillon	
2.4 le patrimoine historique, mémoriel, culturel et artistique	page 121
2.4.1 les écrivains d'Hossegor œuvrant pour une reconnaissance du site	
2.4.2 les peintres et la représentation du paysage	
2.4.3 Hossegor, un laboratoire architectural pour les architectes	
2.4.4 les arts au service de la décoration régionaliste : sculpture, vitraux...	
2.5 l'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti	page 127
2.5.1 les altérations de la forme urbaine et les ruptures d'échelle	
2.5.2 les altérations des espaces publics eu du paysage urbain	
2.5.3 les altérations des abords des maisons et du couvert végétal	
2.5.4 les altérations du bâti	
Chapitre 3 DOCUMENT CADRE ET OUTILS DE GESTION	page 137
<i>patrimoine environnemental, dispositifs de protection, inventaires, documents d'urbanisme</i>	
3.1 le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection	page 139
3.1.1 les sites inscrits et/ou classés	
3.1.2 les ZNIEFF	
3.1.3 le conservatoire du littoral et la loi littoral	
3.1.4 les risques naturels	
3.1.5 forêt soumise au régime forestier	
3.1.6 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	
3.2 l'inventaire des protections du patrimoine architectural et urbain	page 153
3.2.1 les Monuments Historiques	
3.2.2 la ZPPAUP	
3.2.3 l'inventaire de Claude LAROCHE	
3.2.4 les protections archéologiques	
3.3 les démarches et projets en cours	page 163
3.3.1 dynamique communale	
3.4 les documents d'urbanisme	page 167
3.4.1 le SCOT	
3.4.2 le PLU et le PADD, le suivi	

Chapitre 1

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1.1 Les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire

1.2 Les espaces naturels, les espaces cultivés, les principales formes du paysage entre nature et aménagement,

1.3 L'occupation du territoire et les logiques d'installation dans le site

1.4 L'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables

1.5 L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques, du développement durable, des stratégies d'amélioration et de correction thermique.

1.6. L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique

Ce chapitre a pour objectif de :

- Comprendre la morphologie du territoire,
- Faire le point sur l'état initial de l'environnement et ses richesses,
- Analyser la structure des entités paysagères présentes et leur importance dans l'identité de la commune,
- Faire l'état des occupations bâties et végétales au regard de ces conditions environnementales,
- Analyser la capacité du territoire et de son architecture à participer aux enjeux énergétiques tant en termes de production qu'en termes d'amélioration des performances; et d'en apprécier les conséquences sur le SPR.

Nota : l'état initial de l'environnement s'appuie particulièrement sur le dossier du PLU établi par le Cabinet JB Etudes (2015).

1.1

Les caractéristiques physiques et la morphologie du territoire : état initial de l'environnement

La commune d'Hossegor couvre 1541 hectares et son altitude varie de 0 à 57 m. Située dans le département des Landes et commune littorale, elle se rattache au grand système des dunes, forêts de pins, lacs, marais progressivement aménagés et valorisés au fil des siècles.

Ce chapitre propose une approche du territoire communal et de ses caractères « naturels » ainsi déclinée :

- 1.1.1. Formation et morphologie naturelle du territoire communal, pédologie,
- 1.1.2. Topographie et hydrographie,
- 1.1.3. Climat,
- 1.1.4. Contraintes liées au milieu physique.

Conséquence et enjeux pour le SPR

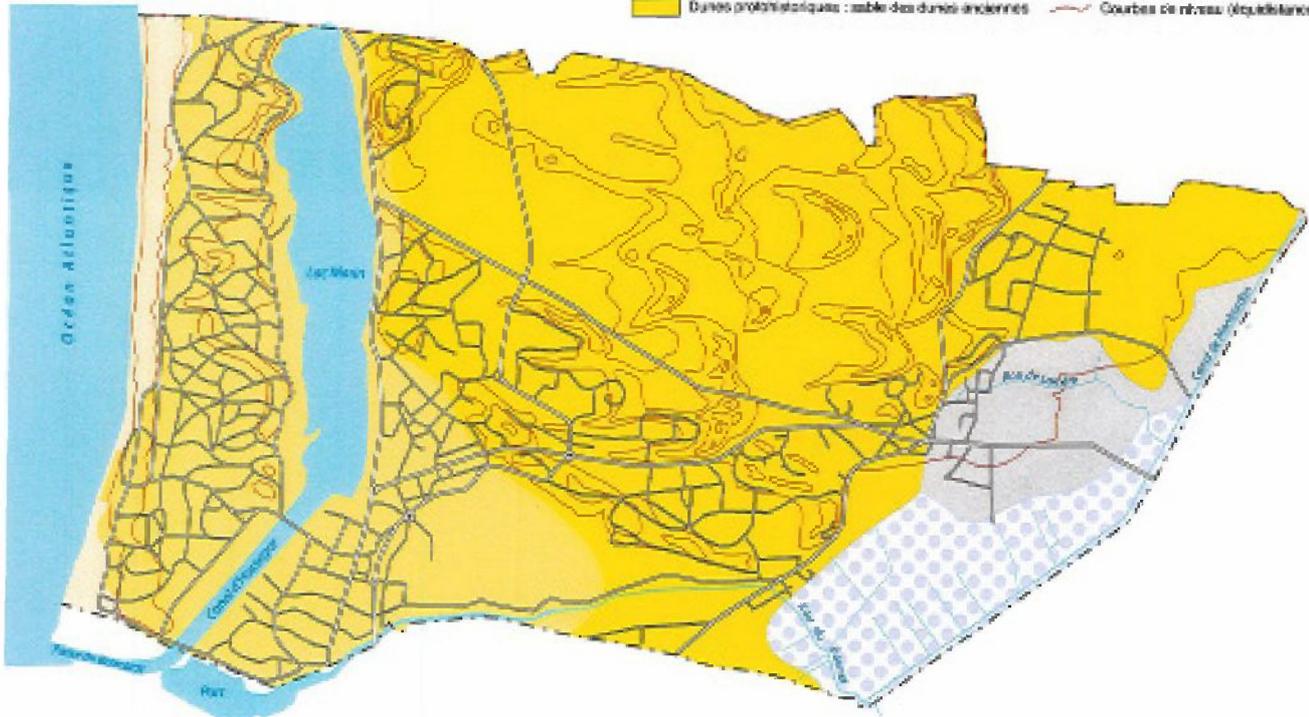
- > *Une valeur de paysages attachée au système des dunes, à la présence de l'Océan, du lac et à la zone particulière des Barthes,*
- > *Un milieu naturel fortement modifié ou « contenu » par des travaux humains,*
- > *Un système naturel de dunes fragile par nature,*
- > *Un milieu climatique en front d'Océan plutôt hostile au bâti,*
- > *Des conditions climatiques qui positionnent les performances énergétiques aussi bien sur le confort d'été (chaleur) que sur le confort d'hiver (humidité)*
- > *Des spécificités à intégrer en termes de valeur de paysage et d'environnement.*



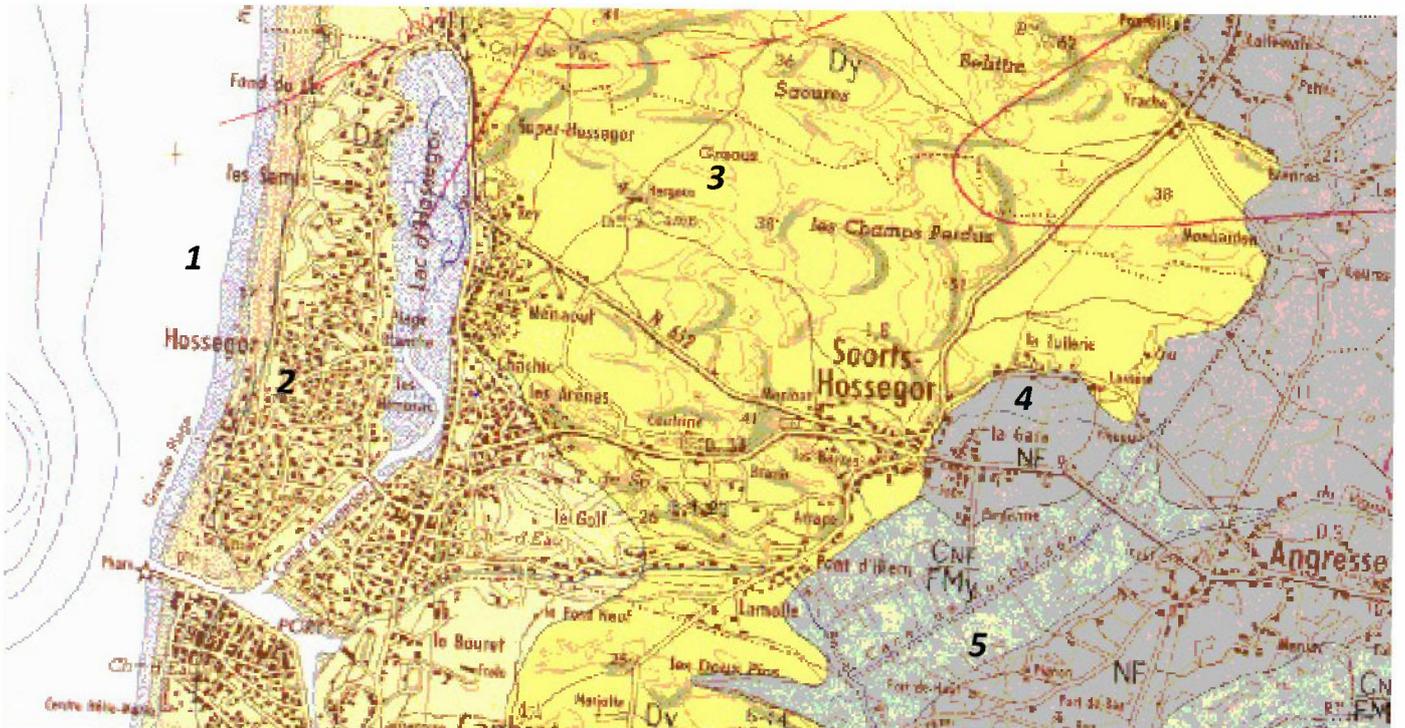
Plan Local d'Urbanisme de Hossegor
Rapport de présentation
Feuille L020001

Le milieu physique : géologie

- Dunes actuelles : sable de la dune côtière
- Dunes historiques : sable des dunes modernes
- Dunes protohistoriques : sable des dunes anciennes
- Sables des Landes / sables hydroéoliens
- Alluvions : sables et vaseux
- Courbes de niveau (équidistance 10 m)



Soorts-Hossegor, le milieu physique. source : PLU, JB Etudes



- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dépôts éoliens. Dunes actuelles | Colluvions. Remaniements de sables éoliens ou limoneux | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dunes actuelles : sable de dune côtière 2. Dunes historiques : sable des dunes modernes 3. Dunes protohistoriques : sable des dunes anciennes 4. Sables des Landes : sables hydroéoliens 5. Alluvions |
| Dépôts éoliens. Dunes historiques | Pléistocène. Würm 1-II. Limons argileux | |
| Dépôts éoliens. Dunes paraboliques postérieures aux dépôts marins. | Remaniement de sables éoliens plus ou moins argileux sur graviers, sables et vases fossilifères | |
| Dépôts éoliens. Formation du Sable des Landes (Würm II) | Réseau hydrologique | |

Carte géologique du territoire communal de Soorts-Hossegor. Source BRGM.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

1.1.1 Formation et morphologie naturelle du territoire communal, pédologie



1) Géologie : La bordure de la plaine sableuse des Landes.

C'est durant la succession des périodes glaciaires (*pendant lesquelles le niveau de la mer baissait par phénomène dit de régression*) et interglaciaires (*périodes de remontée des eaux par transgression*) de l'ère quaternaire que le triangle des landes de Gascogne s'est progressivement comblé de sédiments sableux. Durant les périodes chaudes, les eaux déposaient des alluvions sableux qui, mis à nu durant les périodes froides, ont été transportés par les vents au travers de la plaine dessinée par le bassin.

Lors des deux dernières glaciations (Riss et Wurm), les dépôts fluviatiles de sable se trouvant exondés ont été, sous l'action des vents d'ouest, déposés sur l'ensemble de la zone actuelle des landes de Gascogne en constituant la plus grande plaine sableuse de France (10.000 km²), et donnant la formation du *Sable des Landes* qui couvre l'ensemble de la partie sableuse du département.

A Soorts, elle couvre une petite partie de la partie orientale du territoire, correspondant globalement aux anciens champs situés de part et d'autre de la route d'Angresse.

Vers le sud, cette formation a été recouverte par des dépôts alluvionnaires, sableux à vaseux, dans la zone dépressionnaire correspondant à la vallée de Monbardon. Ce sont ces formations qui délimitent la zone humide des Barthes, plaine inondable drainée par un ensemble de fossés se jetant dans un collecteur principal, tracé et calibré artificiellement, le canal de Monbardon.

2) Formation des dunes

La dernière période du Quaternaire (Holocène) est d'abord marquée par un ralentissement de la montée du niveau marin, puis par une dynamique très puissante qui met en place deux générations de dunes de forme différentes et parfaitement ordonnées par rapport au rivage :

les dunes anciennes (dunes continentales)

- Les dunes anciennes effilées, dirigées au vent, présentent une pente douce à l'ouest et un talus d'éboulis sableux à 35% à l'est. Elles couvrent une grande partie centrale du territoire, de la partie nord du bourg de Soorts, aux confins du lac marin.

Les dunes modernes (historiques)

- Les dunes modernes couvrent à l'ouest la partie du territoire comprise entre l'océan et le lac marin dont elles bordent toute la longueur, à l'endroit même qui a vu l'émergence de la zone résidentielle au début du XX^e siècle. Elles sont également présentes sur le secteur du centre ville et du golf, où une partie de cette formation, sans relief, a été érodée par l'ancien Adour lorsque son cours divaguait au sein des formations sableuses pour remonter jusqu'au Vieux-Boucau.

Les dunes artificielles

Le premier cordon dunaire large de 100 à 150 m parallèle au littoral est le prolongement contemporain des dunes historiques. Il a été édifié (dans sa forme actuelle) artificiellement par la mise en place de barrières, et par la plantation d'oyats depuis la fin du XIX^e siècle. Ces dunes édifiées par l'homme pour défendre les terres contre l'agressivité océanique et éolienne font l'objet d'un entretien permanent destiné à maintenir leur stabilité.

A Hossegor, la partie sud du cordon dunaire a été urbanisée. La partie nord est maintenue à l'état naturel.

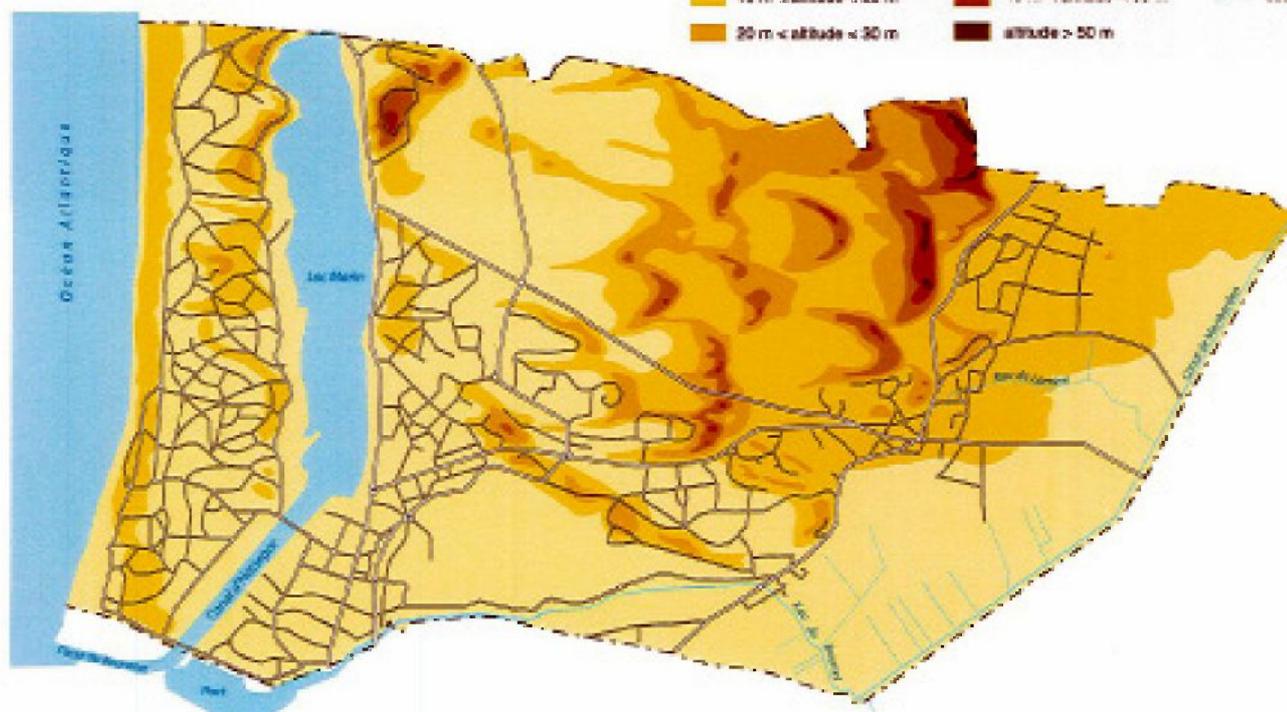
D'après l'état initial de l'environnement du PLU, 2015, Cabinet JB Etudes.



Plan Local d'Urbanisme de Hossegor
Rapport de présentation
à l'été 2007

Le milieu physique : topographie et hydrographie

altitude < 10 m	20 m < altitude < 40 m	Océan et lac
10 m < altitude < 20 m	40 m < altitude < 50 m	cours d'eau
20 m < altitude < 30 m	altitude > 50 m	



Soorts-Hossegor, topographie et hydrographie. Source : PLU, 2015, Cabinet JB Etudes.

1.1.2 Topographie et hydrographie

Topographie

En dehors des parties sud-ouest (de part et d'autre du canal du lac, secteur plat en raison du passage ancien de l'Adour), et sud-est (barthes et secteur du Sable des Landes ne présentant pas de relief notable car non affectés par les invasions sableuses qui ont conduit à la formation des dunes), le territoire communal offre une topographie accidentée en raisons de l'existence des reliefs dunaires.

Le cordon littoral est haut de 10 à 17 mètres du sud au nord. La différence de niveau est due à une histoire différente depuis le début du XX^e siècle. La partie sud a été urbanisée alors que la partie nord a fait l'objet des travaux de fixation artificielle permettant l'élévation de ce cordon caractéristique du littoral.

Les dunes modernes, entre océan et lac, oscillent entre 15 et 24 mètres. Elles sont séparées par des dépressions dont l'altitude ne dépasse pas 5 mètres.

Les dunes anciennes forment les plus hauts reliefs de la commune. Le point le plus haut se situe au nord-est du territoire à une altitude de 57 m.

Hydrographie

Les ruisseaux et les fossés de drainage

Tout le territoire communal appartient au bassin versant du port de Capbreton. En l'absence de tout ruisseau ou fossé dans la partie dunaire, le réseau hydrographique de la commune est très réduit.

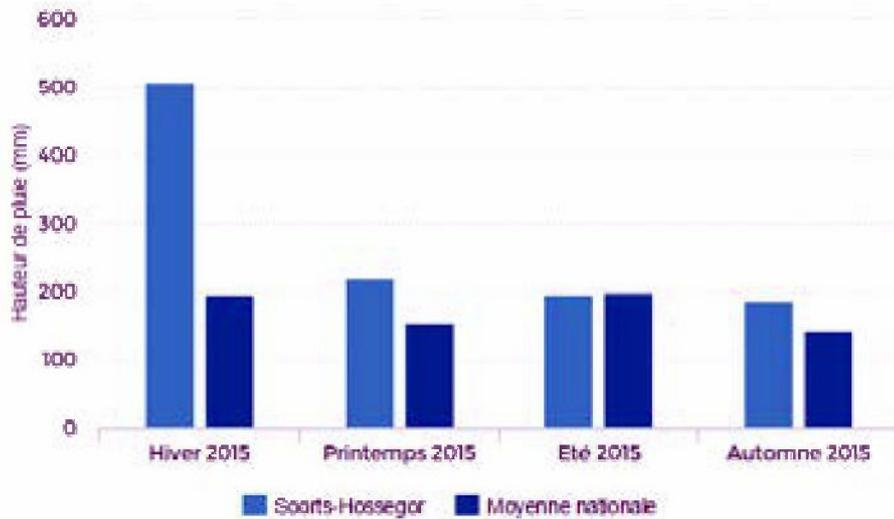
A l'est, le canal de Monbardon qui forme la limite communale avec Angresse reçoit les eaux du petit ruisseau de Larnère qui coule dans les champs de la partie orientale de Soorts ainsi que celle des nombreux fossés qui drainent les barthes de Monbardon depuis que ce territoire a été valorisé pour l'agriculture. À l'angle des communes d'Angresse, Soorts et Capbreton, sa confluence avec le ruisseau du moulin de Lamothe donne naissance au Bourret, ruisseau qui avec le Boudigau provenant du Marais d'Orx, alimente le port de Capbreton.

Le lac.

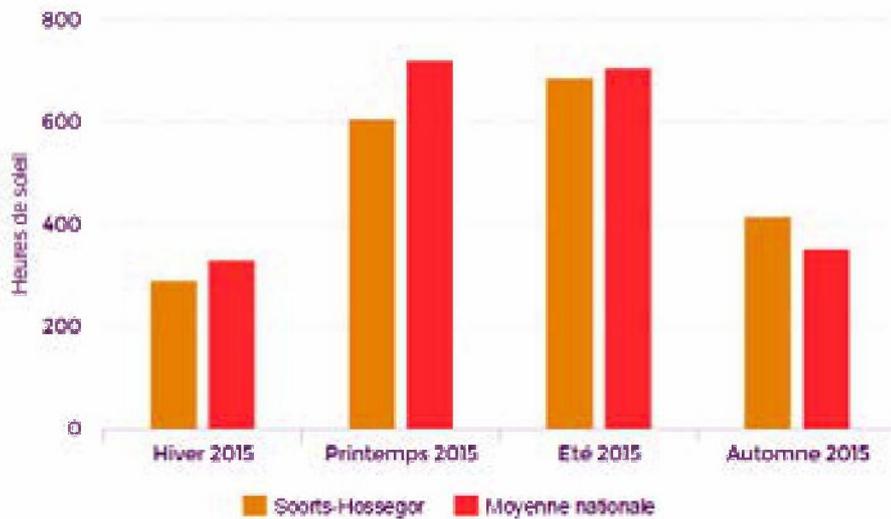
A l'ouest, le lac marin d'Hossegor est relié par son canal à l'exutoire du port de Capbreton (le Boucarot) et subit directement l'influence des marées. En l'absence de ruisseau d'alimentation, ses seuls apports en eau douce proviennent de la nappe phréatique. Le lac correspond à une dépression laissée au niveau du passage de l'ancien Adour lorsque celui-ci se jetait encore à Vieux-Boucau,. De la fin du XVI^e siècle, période du détournement de l'Adour à Bayonne, à la fin du XIX^e siècle, il s'agissait d'un lac d'eau douce. Sa mise en relation avec la mer résulte du creusement d'un canal aidé par la force des tempêtes, destiné à créer un réservoir de chasse pour l'entretien de la passe du Boucarot qui avait tendance à s'ensabler.

Hydrogéologie

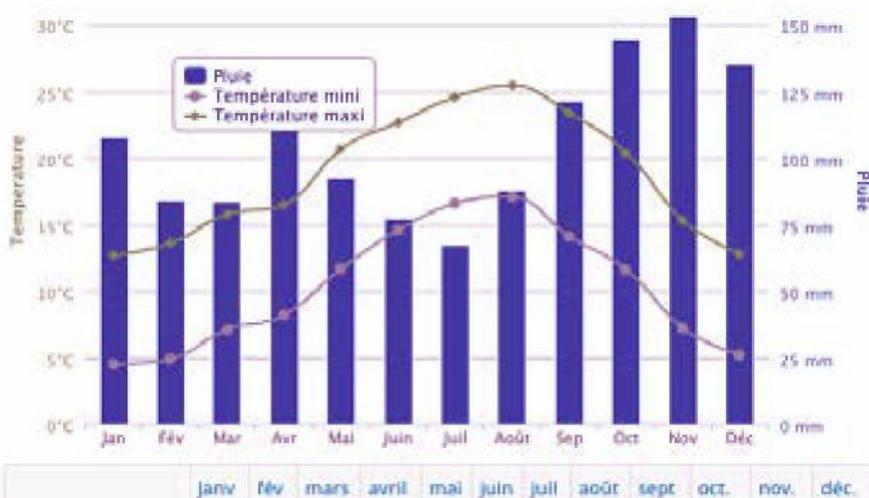
Des différences existent sur le territoire communal. Au niveau des parties proches du lac ainsi que des barthes et de la zone agricole de Soorts, la nappe superficielle est proche de la surface. Par contre, il est parfois nécessaire de creuser jusqu'à 20 mètres pour trouver l'eau au niveau des parties dunaires.



Précipitations à Hossegor en 2014. Source : linternaute.com d'après Météo France.

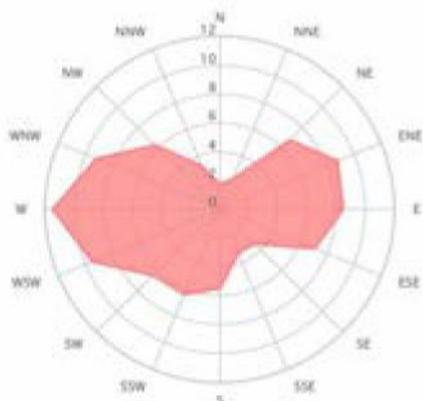


Ensoleillement à Hossegor en 2014. Source : linternaute.com d'après Météo France.



Températures moyennes à Hossegor en 2014. Source : linternaute.com d'après Météo France.

1.1.3 Climat



Distribution de la direction des vents à Hossegor en %.

Températures

La commune de Soorts-Hossegor est sous l'influence climatique océanique tempérée de type Cfb dans la classification Köppen-Geiger. La moyenne des températures annuelles est de 15.5 °C (2014) avec une température maximale à 26° C en été, et une température minimale à 5° C en hiver. Le mois le plus chaud de l'année est le mois d'août avec une température moyenne de 20.1 °C, le mois le plus froid est le mois de janvier avec une température moyenne de 7.6°C.

Pluviométrie

Avec une moyenne annuelle de précipitations s'élevant à 1319 mm contre une moyenne nationale des villes de 895 mm., Soorts-Hossegor connaît un régime pluvial important, même au cours des mois les plus secs. La commune de Soorts-Hossegor a connu 1 107 millimètres de pluie en 2015, contre une moyenne nationale des villes de 691 millimètres de précipitations. Soorts-Hossegor se situe à la position n°922 du classement des villes les plus pluvieuses.

Ensoleillement

La commune de Soorts-Hossegor a connu 1 998 heures d'ensoleillement en 2015, contre une moyenne nationale des villes de 2 110 heures de soleil. Soorts-Hossegor a bénéficié de l'équivalent de 83 jours de soleil en 2015. La commune se situe à la position n°17 635 du classement des villes les plus ensoleillées.

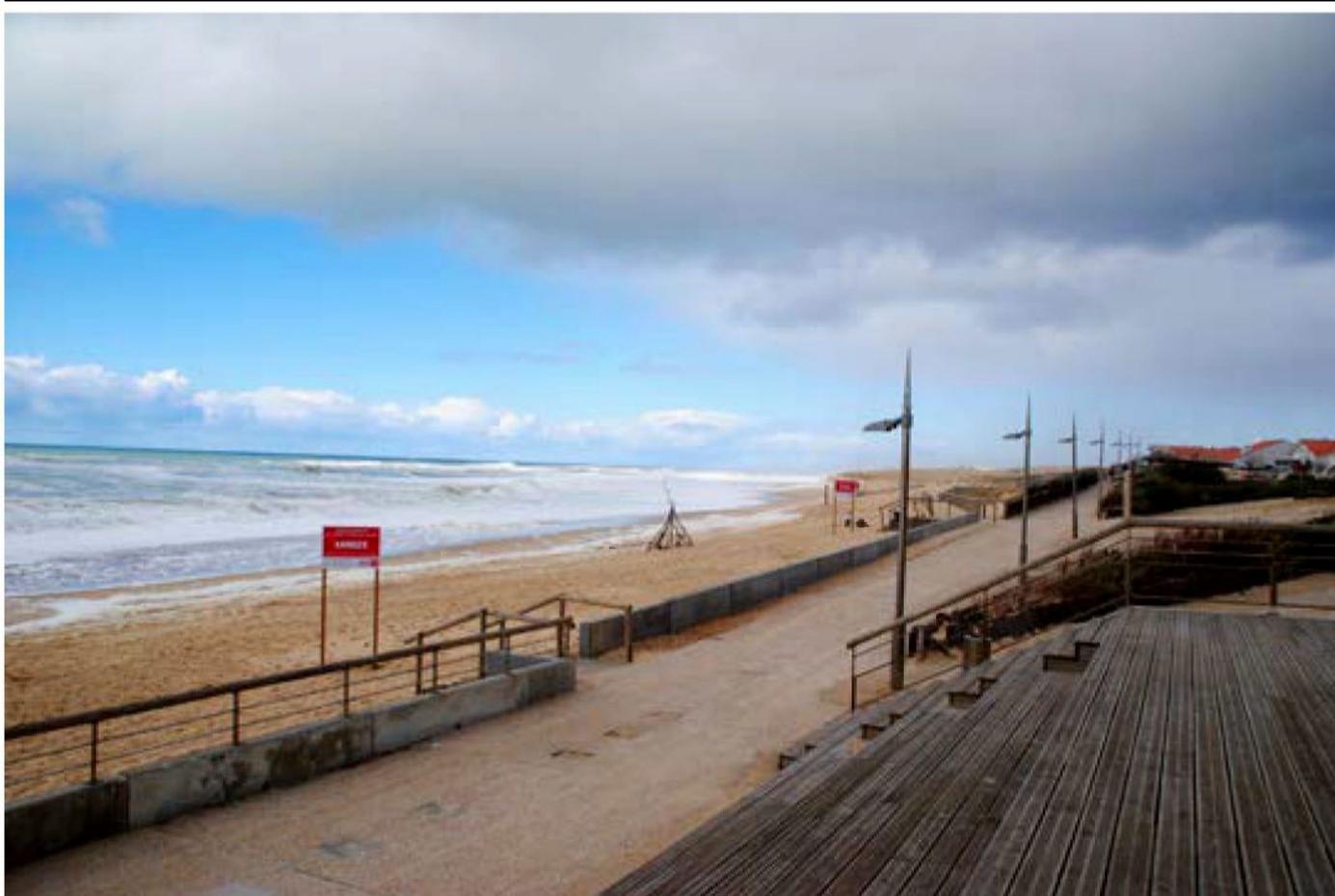
Aérologie

Hossegor bénéficie d'un régime aérologique modéré, avec une vitesse moyenne des vents inférieure aux moyennes nationales.

L'été, le vent de l'océan rafraîchit la commune et offre des conditions climatiques estivales agréables.

Ce vent est cependant moins bénéfique en période hivernale.

	Hiver	Printemps	Automne	Eté
Vitesse de vent maximale	97 km/h	79 km/h	76 km/h	90 km/h
Moyenne nationale	173 km/h	148 km/h	137 km/h	151 km/h



La plage, le recul du trait de côte.

1.1.4 Contraintes liées au milieu physique

Le milieu physique du territoire de Soorts-hossegor présente plusieurs types de contraintes vis-à-vis de l'occupation du sol.

Stabilisée depuis le XIX^e siècle, la dune bordière garde, malgré son origine artificielle, du moins dans sa physionomie actuelle, un caractère sauvage marqué assorti d'une grande fragilité puisque seul un piétinement assez fréquent suffit pour détruire les plantations et faciliter la création de sifflets à vents compromettant sa stabilité. Même fixée, cette dune demeure fragile et peu propice à la stabilité des constructions. Le déplacement du sable s'effectuant d'ouest en est sous l'action des vents, les constructions se situant sur le versant ouest sont vouées à basculer sur la plage en conséquence du recul avéré du trait de côte, et celles implantées sur le versant est sont condamnées à l'ensablement.

De plus l'absence de végétation arbustive rend vulnérables les constructions qui subissent les intempéries venant de la mer. A Hossegor, la création de la station a conduit à urbaniser une partie de ce milieu.

L'existence des ouvrages de protection du Boucarot minimise les contraintes liées à l'érosion marine. En stockant le sable, la digue nord a provoqué un élargissement de la plage d'Hossegor au niveau de son front de mer, évolution qui a éloigné le risque d'attaque de la dune ou de l'urbanisation. La partie naturelle, au nord, n'en présente pas moins les contraintes décrites plus haut.

En colonisant le massif dunaire boisé, l'urbanisation s'est affranchie des contraintes liées aux pentes.

Au niveau du plateau, ce sont les faibles dénivelés de l'environnement des barthes de Monbardon qui constituent une contrainte. Ces zones humides sont en effet impropres à un développement de l'urbanisation.

La brise océane chargée de salinité est également facteur de corrosion et d'altération du bâti.

1.2

Les espaces naturels et les espaces cultivés, les principales formes du paysage, entre nature et aménagement

Ce chapitre concerne les liens entre paysage et environnement dans le but de mettre en évidence les principales entités paysagères, leurs intérêts et les conséquences possibles au regard du SPR. Les ensembles étudiés sont:

- 1.2.1. Le cordon dunaire, le front de mer
- 1.2.2. Les rives du lac, le canal
- 1.2.3. La forêt des landes.
- 1.2.4. Les Barthes
- 1.2.5 Les principales entités et les principaux caractères.

Conséquence et enjeux pour le SPR

- > un territoire dont les caractères paysagers rencontrent des caractères environnementaux,*
- > une étendue importante de la commune concernée par ces traits spécifiques,*
- > des éléments remarquables en termes de vues, de liens entre nature sauvage et nature ordonnée...*
- > l'intérêt de s'appuyer sur la connaissance de ce qui «fait» ces caractères pour les valoriser et les protéger,*
- > une valeur patrimoniale qui s'appuie sur un lien fort lien entre nature et bâti, occupation humaine et élément régulateur de la forêt de pins...*

1.2.1 Le cordon dunaire, le front de mer : évolution des boisements et des paysages.



La plage et le cordon dunaire

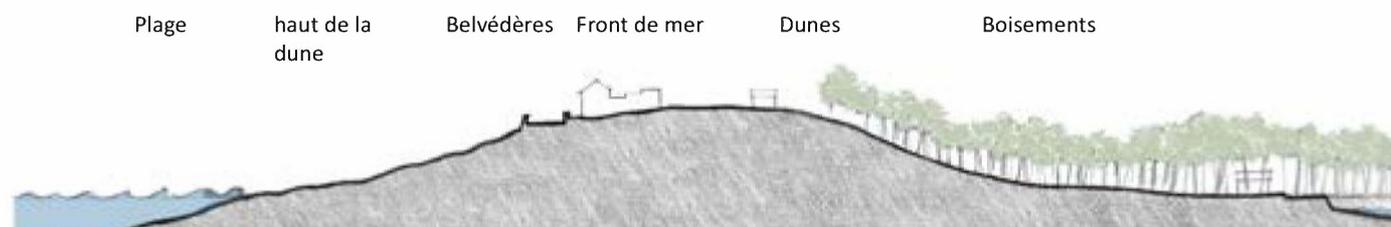


Le cordon dunaire et le couvert végétal



Cette coupe rend compte de l'installation des constructions du front de mer :

côté Océan l'installation de soutènements et de belvédère et d'escaliers autorisent et magnifient vues et accès, tout en artificialisant le milieu. côté «terres» le couvert végétal des Pins laisse place progressivement au milieu végétal propre à la dune, plus ras, plus arbustif.



Carte postale (collection privée, fonds documentaire de la commune)

Sur cette vue le front de mer urbain conçu par les frères Gomez et le rapport à la Dune, à ses versants côté «terres» et côté Océan.



Ce croquis montre l'installation progressive des villas sur le versant de la dune vers les terres. Les jardins accompagnent les villas. Leur végétation est conditionnée par le milieu, la tendance au boisement se dessine.

Le cordon dunaire s'est progressivement urbanisé à partir de l'installation du front de mer urbain conçu par les frères Gomez entre les deux guerres du XX^e siècle : sur une partie «frontale» d'une part, mais surtout sur le versant vers les «terres» plus abrité des embruns. Le paysage s'est donc particulièrement anthropisé sur ce secteur. Sa fréquentation estivale le rend particulièrement sensible quant aux usages d'accès, de stationnements, de fonctionnements et de services induits par cette fréquentation. Du point de vue urbain, des aménagements pour rendre compatibles ces différents usages, l'aspect résidentiel et le caractère paysager des espaces publics restent à envisager.

Les évolutions naturelles des systèmes dunaires et la reconnaissance de leur valeur environnementale ont permis par l'acquisition du Conservatoire du Littoral la conservation et la valorisation de la partie nord du cordon dunaire. Cette partie confronte directement le front de mer urbanisé par les frères Gomez, objet de la ZPPAUP de 2008.

> thématique et intérêts

- un paysage emblématique d'horizons : étendue des plages sableuses des Landes (nord/sud), vues larges vers l'Océan, ses vagues et ses mouvements de marée, vues lointaines vers les terres et le couvert des pins, effet de belvédère et de coupure paysagère du sommet de la dune, versants différenciés côté Océan et côté terres, couverts végétaux adaptés aux orientations de la dune.

- un milieu objet de dynamiques naturelles propres et «fortes» le rendant sensible
- une installation humaine organisée en front de mer urbain, avec ses transitions côté Océan et côté «terres» d'une part, en villas avec jardins sur le versant Est d'autre part.

> questions pour le SPR

- des questions de sectorisation pour tenir compte des différentes formes urbaines et paysagères induites
- la prise en compte de secteurs en devenir aussi bien en termes de paysage urbain à «suturer», qu'en termes d'évolution urbaine.

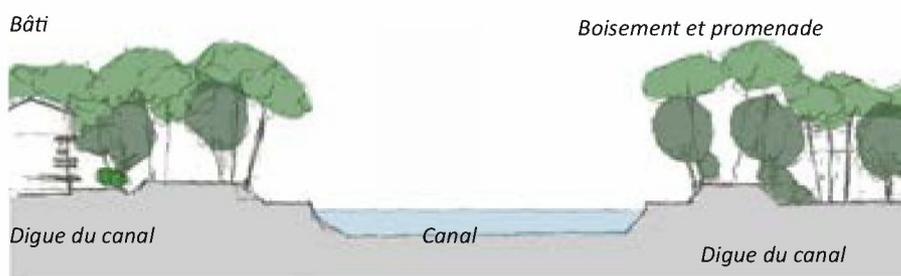
1.2.2 Le lac, le canal, leurs rives



Les berges construites du Canal : digues, chemin de rive, bourrelet planté et aménagé, le couvert forestier en arrière plan.



Les exèdres ponctuant la promenade des rives du canal, s'inscrivent dans un programme décoratif de mobilier urbain et une composition d'ensemble. A ce titre, ils constituent une part indissociable du patrimoine bâti du canal.



Le canal

Velum des pins



Le lac marin



Les rives est du lac et les parties découvertes lors des marées.

Le lac s'est progressivement constitué au fil des temps : ancien lit de l'Adour abandonné au XVI^e siècle, il est resté lac d'eau douce jusqu'à sa liaison par la création du canal (fin XIX^e siècle). Il est aujourd'hui soumis à l'influence des marées. C'est un milieu particulier en terme environnemental par les variations de salinité des eaux. Son anthropisation s'est affirmée à partir du début du XX^e siècle par le creusement du canal avec son aménagement paysager, la construction de la plage sur la rive est en lien avec le bourg d'Hossegor et la création de villas avec jardins sur sa périphérie Ouest. Une activité ostréicole est présente depuis la fin du XIX^e siècle participant de son attractivité.

> thématique et intérêt

- pour le canal et le lac : un intérêt climatique par l'apport de fraîcheur estivale, des ouvrages d'art à valeur technique, de paysage, d'espaces publics
- pour le canal : des éléments d'architecture intégrés à l'aménagement des espaces publics, un rapport entre maisons et canal, la présence de la frange boisée de pins
- pour le lac : un paysage ouvert, un cœur autour duquel s'étend la ville, une architecture qui se glisse dans le site, des abords boisés qui jouent avec les masses bâties.

> question pour le SPR

- un ensemble d'une valeur centrale (architecture, paysages urbains et « naturels »)
- des préconisations pour valoriser les qualités paysagères,
- des modes d'implantation du bâti et de ses clôtures à prolonger

1.2.3 La forêt des landes



Depuis le bourg de Soorts, la forêt de pins maritimes.



La forêt depuis la route des Lacs, forme aussi une ambiance forte et caractéristique.



La forêt et sa diversité : pins maritimes, chênes lièges, chênes pédonculés, fougères, bruyère, arbousiers...

Cette image satellite (google map 2017) rend compte de la continuité du massif forestier au nord de la commune avec la Commune de Seignosse.



La forêt landaise est plantée ici pour endiguer l'avancée des reliefs dunaires dans les terres. Il s'agit donc d'un paysage façonné au XIX^e siècle et entretenu par l'homme depuis. Avant la création de la station balnéaire, cette forêt occupait la majeure partie du territoire communal. Elle demeure dans son état «d'origine» sur la partie nord du territoire communal, le long de la «route des Lacs». Cette partie est contiguë à la forêt de Seignosse et a toujours sa vocation sylvicole, tout en servant de vaste espace récréatif. Celle-ci est communale et gérée par l'Office National des Forêts. Les documents d'urbanisme la protègent et en termes stratégiques (PADD) et en termes réglementaires (zone N et espaces boisés classés). Sur tout le reste du territoire, elle est «colonisée» par les constructions qui se sont en majorité glissées sous son couvert. Des questions de renouvellement se posent. Préserver l'usage et l'image majoritaire des pins maritimes est un enjeu.

> thématiques et intérêts

- espace naturel possédant une dynamique propre
- espace d'usages : sylvicole, récréatif, urbain par son rôle de coupure naturelle,
- espace à valeur environnementale et paysagère (rôle de régulateur, CO2 et effet de serre,...)

> question pour le SPR

- un secteur en tant que tel pour préserver sa valeur d'espace non bâti et assurer son renouvellement.

1.2.4 Les barthes, la plaine irriguée le ruisseau de Bouret



paysage des Barthes



paysage des Barthes et irrigation des jardins maraichers



ambiance des chemins et fossés des Barthes



Le canal

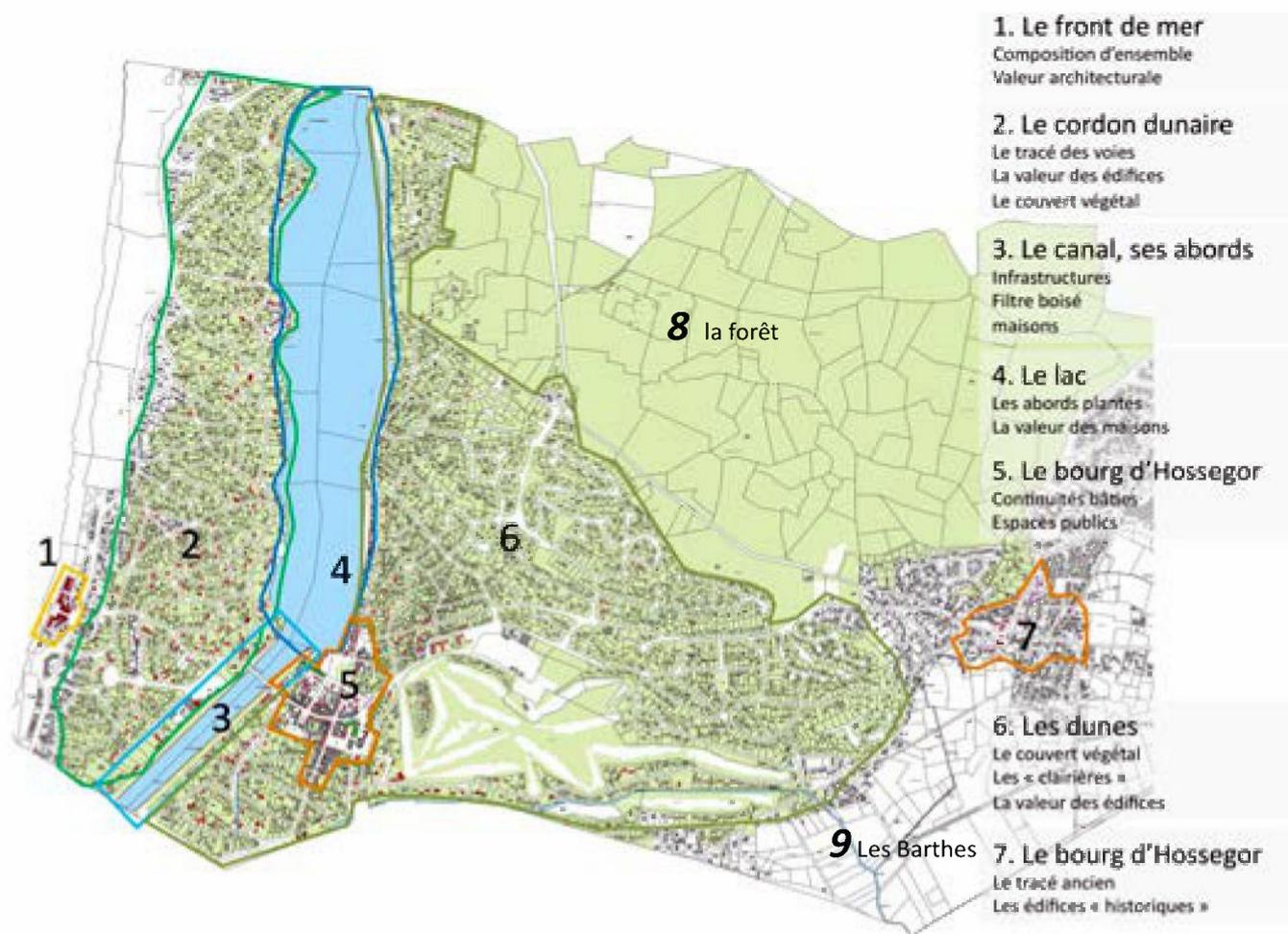
Dans les Landes, les barthes (espaces marécageux) sont souvent déterminants (comme la présence des bois) dans l'installation des villages ruraux. Pour le bourg de Soorts, les espaces marécageux des Barthes de Monbardon ont été mis en valeur dans une optique agricole par du drainage. Il s'agit d'un maillage de fossés drainants. Le paysage est ouvert, marqué par la présence de l'eau (peupliers, ripisylves) des usages agricoles dont du maraîchage. Il forme ainsi une entité originale dans la commune.

> thématiques et intérêts

- espace possédant une dynamique propre : drainage
- espace d'usages : agricoles, promenade, pêche...
- espaces ouverts aux marges du bourg de Soorts,
- espace complémentaire dans la logique d'installation du bourg de Soorts,
- un élément de richesse en termes de diversités dans le paysage et l'environnement de la commune

> question pour le SPR

- un secteur en tant que tel pour préserver sa valeur d'espace ouvert et d'espace lié à la présence de l'eau.



1.2.5 Les principales entités paysagères

Elles sont «naturelles» et bâties (voir chapitres suivants) et totalement liées par la dimension du paysage.

> **thématiques et intérêts**

- paysages et environnement sont liés,
- diversités et complémentarités,
- liens entre nature et espaces habités,
- séquençage et rapports entre intensités naturelles et intensités habitées.

> **question pour le SPR**

- une étendue qui rende compte des rapports entre espaces habités et espaces naturels.



1.3

L'occupation du territoire

Les logiques d'installations dans le site

Ce chapitre aborde la dynamique de formation et d'organisation du territoire communal autour des infrastructures :

1.3.1. Infrastructures, chemins, routes, chemin de fer

Conséquence et enjeux pour le SPR

> L'organisation urbaine d'une partie de la commune s'articule aux infrastructures. Des modifications urbaines par retournement, densification, suturation sont encore en cours notamment sur le bourg d'Hossegor.

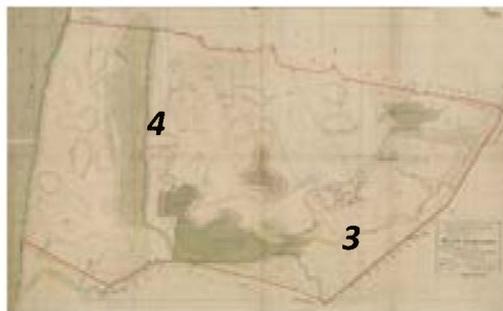
Le SPR doit tenir compte de ces dynamiques pour cadrer les évolutions et embellissements urbains possibles dans la logique d'Hossegor.



1. Soorts et le lac dans le département des Landes. Les grands axes de desserte sont situés en arrière du cordon des dunes et du territoire communal.

2 Le bourg de Soorts dans la carte de Cassini articulé à la dune et la plaine alluviale. La carte ne met pas en avant de voie de communication principale.

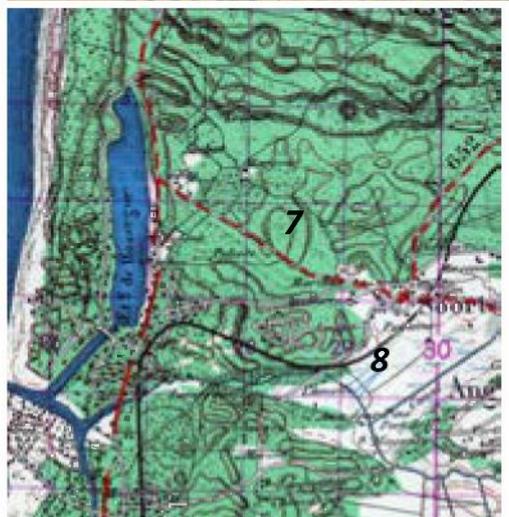
3-4 cadastre napoléonien : le bourg de Soorts, les installations en bord de lac, un réseau de dessertes entre les uns et les autres.



5-6. Sur la carte d'Etat Major une lecture hiérarchisée des voies de communication en lien avec la topographie et la nature des espaces : au bourg de Soorts un axe Nord Sud, d'Est en Ouest des liens entre le bourg et les rives du lac, des chemins entre le lac et Seignosse au Nord.

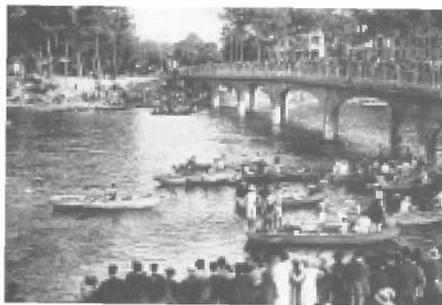
7-8. carte IGN des années 1950 : une hiérarchie s'établit les relations nord-sud anciennes se transforment en route nationale, ainsi que les liens vers Seignosse.

La voie ferrée et ses gares de Soorts et d'Hossegor s'appuie sur le maillage des voies lié à l'urbanisation. Le dessin des voies nouvelles du bourg d'Hossegor, du front de mer apparaît clairement.

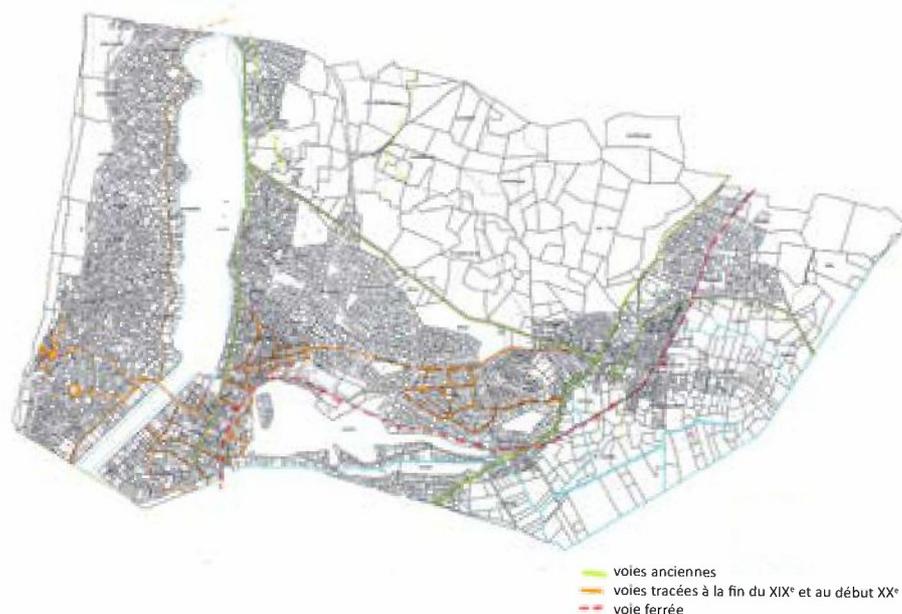


9-10 carte d'Etat Major rendant compte des implantations des structures viaires et ferrées vers le milieu du XX^e siècle. Elles se faufilent dans la topographie.

1.3.1. Infrastructure, chemins, routes, chemin de fer



La passerelle puis le pont finalisant le rapport et l'accès entre les deux rives du canal et du lac.



La commune s'est structurée autour des déplacements et chemins entre les différents lieux de polarité :

- un premier temps autour du bourg de Soorts,
- un second temps autour de l'installation des polarités balnéaires entre création du front de mer et bourg d'Hossegor, avec des étapes marquées par l'aménagement des accès au dessus du canal.
- l'installation de la voie ferrée est déterminante dans la forme du bourg d'Hossegor dont elle contribue à une limite urbaine (Est). Sa suppression vers la fin du XX^e siècle n'a pas permis de suture urbaine entre le fond de ville que la voie a fabriqué, les terrains libérés et le retournement des quartiers Est (avenue Serge Barranx). Ceci reste un enjeu urbain.

Le réseau principal des dessertes (voies nationales, puis départementales) s'est progressivement affirmé au cours de la seconde moitié du XX^e siècle mais conserve une image paysagère de caractère grâce au maintien de la présence du couvert forestier y compris en bord de voies.

Le réseau secondaire résulte des projets conçus dès la naissance de la station balnéaire (dessin urbain se rattachant au modèle des cités jardins : composition de ronds points, de voies sinueuses épousant et mettant en scène le relief, le paysage et les vues) et d'une partie organisée au coup par coup au fil des lotissements. L'urbanisme réglementaire mise en place dans les années 1970 n'a pas toujours permis sur des secteurs à pression foncière forte, d'achever des tracés urbains ou d'assurer des continuités de cheminement.

> **thématique et intérêt.**

- *thématique urbaine : rapport entre installation des voies, morphologie urbaine, nature des espaces publics,*
- *liens entre urbanisation et infrastructures,*
- *intérêt des ouvrages d'infrastructures (ponts, soutènement, digues etc...)*
- *thématique de projets urbains, d'évolution (bourg d'Hossegor) et de valorisation.*
- *diversité des cheminements,*
- *intérêt de paysage : voie et forêt, voie et reliefs dunaires....*

> **question pour le SPR**

- *conservation et valorisation des paysages urbains et des hiérarchies viaires (grande desserte, réseau urbain, réseau paysager)*
- *prise en compte des dynamiques d'évolution urbaine.*

1.4

Les motifs du paysage entre nature et aménagement

Le caractère de Soorts Hossegor repose essentiellement sur son paysage, sa diversité. Grandement façonné par l'homme, y compris de manière récente, il se traduit dans les entités suivantes :

- 1.4.1. L'océan
- 1.4.2 Le lac
- 1.4.3 Le golf
- 1.4.4 Les dunes et la forêt

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Délimiter le SPR en tenant compte de ces différentes entités, de leurs caractères ou des protections existantes

> Penser les règles pour les adapter aux enjeux paysagers à l'échelle du grand paysage et du paysage de proximité.

1.4.1 : L'Océan

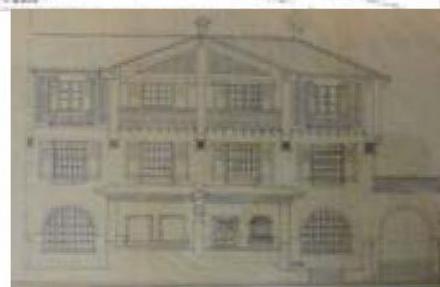


188 - HOSSEGOR (Landes). — Filles sur la Plage. C.

Carte postale collection municipale. Le motif de la promenade belvédère se développe après la mise en place de plusieurs seuils et terrassements.



Cartes postales collection municipale



Archives municipales de Bayonne, fond Gomez.



Les écrivains face à l'océan, dessin de Cozma, extrait de Hossegor... de Bozzy, 1926.

Les écrivains participent au mouvement de redécouverte de l'Océan. L'aspect «contemplation» est fondateur dans l'installation du motif de belvédère qui accompagne le front de mer. Ce motif est essentiellement construit, urbain et minéral.

Ce premier rapport est plutôt «colonisateur», il fait référence aux créations de station balnéaire et aux différents dispositifs (organisation des équipements, des hôtels, du front de mer, composition et tracés urbains, etc...) mis en place sur les stations du Nord-Ouest de la France.

La relation à l'espace de nature s'opère par des motifs urbains et paysagers composés et dessinés :

- façades urbaines des constructions (façade avant sur l'Océan, façades secondaires vers la dune)
- espaces publics : place, belvédère promenade, transitions de terrasses publiques et privées, motif des soutènements, des murs, des mobiliers d'accompagnement (pergolas, bancs, kiosques..)

> thématique et intérêt

- valeur des espaces publics
- qualité des traitements et dessins de sol, de mobilier
- valeur des espaces de transition.

> question pour le SPR

- reconnaissance des motifs pour les valoriser
- articles spécifiques aux espaces publics pour les valoriser selon leur nature

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

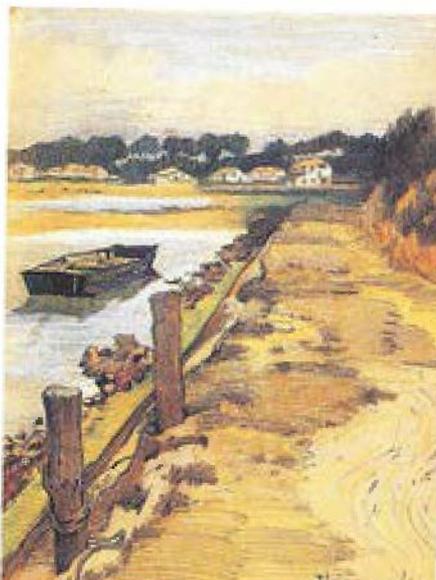
1.4.1 : le lac et le canal



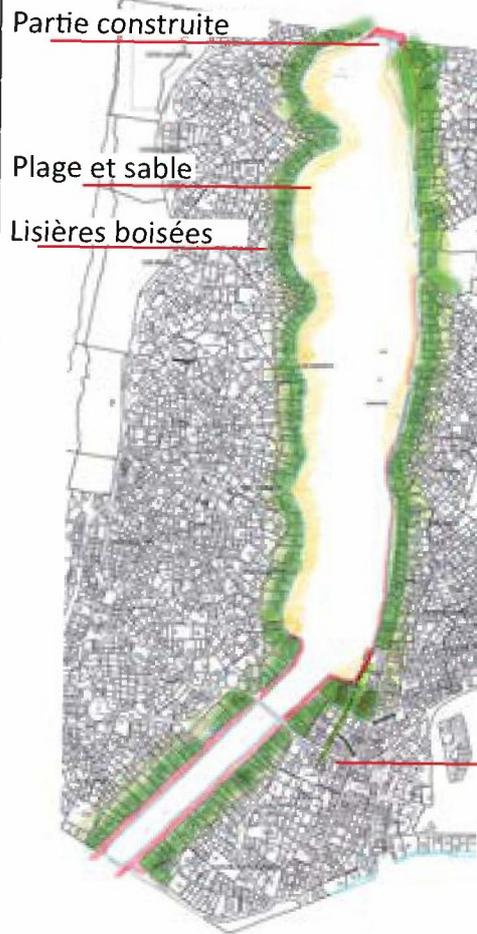
Carte postale collection municipale. Le motif des mises à l'eau aménagées et leur composition spatiale.



Carte postale collection municipale. Le motif dominant du lac : des berges ombragées par la forêt de pins.



Henri GODBARGE Hossegor Pastel sur papier / Illustration des séquences et des motifs entre nature et aménagement.



Carte postale collection municipale. Mise en évidence du lien nord/sud entre le bourg et son lac

Le lac et le canal d'Hossegor comprennent une alternance et un enchaînement de séquences :

- séquence « naturelle » des berges sablonneuses, ombragées par les lisières de la forêt de pins,
- séquence plus contenue en lien avec les activités ostréicoles ou nautiques (ponstuellement au nord et à l'est du lac) avec des berges qui peuvent être bâties,
- séquence composée et construite du canal, avec son motif de promenade et de belvédère estacade,
- séquence jadis construite de la plage du bourg, articulant ainsi bourg et lac par une série d'enchaînement de motifs paysagers : mail clairière et tapis vert s'ouvrant en perspective vers la plage aménagée, gradins, mises à l'eau...

> thématique et intérêt

- liens entre dessins urbains et grand paysage qui renvoie à l'intérêt des espaces publics et de leurs échelles de composition
- dominance de la forêt/étendue du lac

> question pour le SPR

- préservation, valorisation, des motifs
- promotion de projets liant paysage et aspects urbains dans l'esprit d'une revalorisation du lien du bourg d'Hossegor au lac.

1.4.3 : la forêt et le golf



Le caractère transparent des limites du golf sur l'espace public, la continuité des espaces paysagers sont des motifs de qualité.



Le motif de lisière avec les transparences des boisements mélangeant pins maritimes, chêne pubescent et chêne liège, arbusiers...



La pelouse filant sous les pins jusqu'au pied des troncs donne une valeur de continuité et de jardin.



Le golf s'inscrit dans la forêt grâce aux motifs des clairières, des arbres en groupes et des lisières. La couverture boisée s'étend dans les jardins des villas et en accompagnement de la voie.



Le motif de clairière et l'importance des lisières

Le golf dans la forêt est un élément d'équipement paysager fort de Soorts-Hossegor.

Les motifs qui le caractérise sont :

- l'organisation des clairières, accompagnées d'un travail sur les vues et perspectives tenues par le végétal,
- le travail des lisières,
- les effets de transparence au sein du golf et des boisements de lisière,
- les transparences et les continuités entre golf et espace public (les clôtures opaques, les grillages industriels ne sont ni dans le caractère, ni dans la qualité paysagère du golf)
- les continuités d'enherbement (le sol «file»)
- l'échelle, le caractère.

> thématique et intérêt

- intérêt majeur en terme paysager par la composition paysagère, l'insertion urbaine et l'organisation entre «nature» et «aménagement»

> question pour le SPR

- étendue du SPR

1.4.4 : les dunes et la forêt



Des jardins sous la forêt. Les essences végétales prolongent les essences des boisements : lierre, viorne tin, arbousier. Peu fleuries et rustiques elles restent dans la dominance «verte» de ce paysage.



Vue axonométrique source archive de Bayonne.
Ce modèle de villa landaise pour Hossegor montre dans son dessin la nature forestière de la parcelle. La partie jardinée se traduit par quelques plantations aux abords et en accompagnement de l'architecture.



Jules de Miramont (1862-1935) projet pour Hossegor plan vers 1923
Cette vue renseigne malgré le manque de reliefs entre lac et Océan sur la manière dont sont traitées les urbanisations : dessin et tracés urbains des voies, couvert végétal dominant. Si ce projet n'est pas réalisé tel quel son esprit est celui qui contribue aux motifs paysagers aujourd'hui encore en place : la forêt comme jardin pour les villas, des effets de transparence entre limites publiques et privées pour assurer des continuités végétale, un accompagnement des voiries par les pins maritimes ou les chênes liège inclus dans les bas-côtés, continuité végétale des sols de ces bas-côtés (sable, herbe...)



Carte postale collection municipale. Continuité du regard entre les pins, transparence vers le canal, organisation limitée aux abords de la villa pour le jardin sont les caractères recherchés.



Photo extraite de l'ouvrage XXXX. Le motif de la forêt jardin, des transparences entre les troncs, du sol enherbé et des ponctuations plus jardinées aux abords proches de la villa.

Le motif de la «forêt-jardin» accompagne les villas dans leur installation sur le territoire d'Hossegor qu'il s'agisse des dunes ou des parties plus planes. Ce motif s'appuie sur :

- la présence du couvert végétal des pins maritimes qui sont dominants,
- les transparences préservées entre les troncs
- le mélange d'essences relevant du milieu forestier (chêne liège, chêne pubescent, viorne tin, arbousier...)
- un accent jardiné et peu fleuri aux abords des villas (masses arbustives, éléments à dominance «verte»)

> thématique et intérêt

- la continuité du couvert forestier dans les parcelles urbanisées
- la valeur d'ensemble de ce couvert et la dominance des pins maritimes
- la valeur urbaine des espaces publics paysagés par les arbres des bas-côtés

> question pour le SPR

- étendue et nature des règles pour conserver le couvert forestier et assurer la perméabilité des sols.

1.5

L'analyse des espaces au regard des capacités techniques et esthétiques d'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables

Les caractères paysagers de Soorts Hossegor s'appuient sur la diversité des paysages dans lesquels l'alternance d'espaces situés sous le couvert végétal et d'espaces ouverts (lac, golf et ses clairières, vues depuis les dunes, horizons de l'Océan) sont fondamentaux.

Les échelles de ces paysages sont peu compatibles avec des installations qui par leur échelle ou leur matière sont en rupture avec ses ambiances de grand paysage.

Ce chapitre propose cette analyse ainsi déclinée autour :

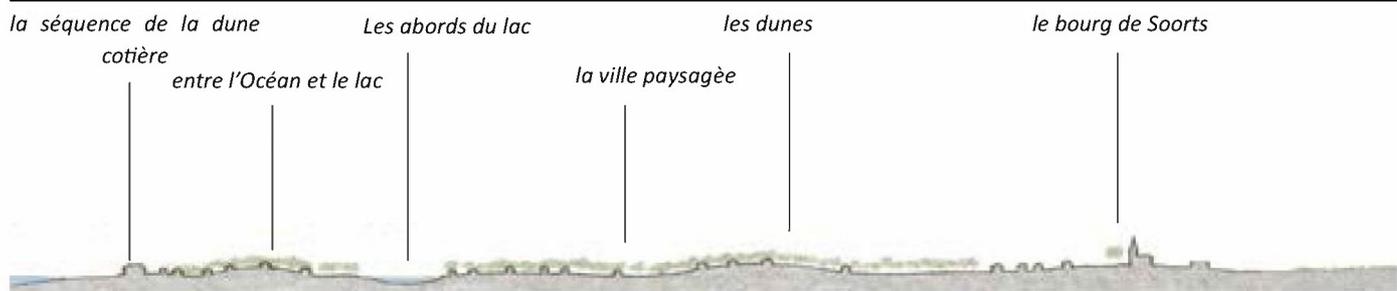
1.5.1. Les caractéristiques du paysage, perception du site, implantations;

1.5.2 Capacité d'insertion de dispositifs d'énergies renouvelables.

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Les dispositifs de grande échelle visibles dans le paysage ne sont pas compatibles avec les caractères paysagers du site,

> Trouver des solutions inscrites dans l'échelle des lieux ou non visibles au regard de l'architecture existante.



Le front de mer



La dune depuis les rives du lac.



le bourg de Soorts depuis les Barthes

1.5.1 Les caractéristiques du paysage, perception du site, implantations

La topographie du lieu est marquée par le jeu des dunes qui alternent avec de vastes étendues ouvertes.

Le cordon dunaire:

Il s'agit d'un espace ouvert, peu planté, dans lequel la présence visuelle du bâti est importante, en particulier dans sa perception depuis la place des Landais. Ce site est sensible d'un point de vue paysager, notamment au regard du fort rayonnement et des effets de reflets qui peuvent induire des éléments réfléchissants.

La ville sous les pins

La présence des pins et le rôle des dunes assurent une intégration visuelle du bâti. La valeur paysagère est assurée par l'ensemble boisé, le couvert végétal qui évoquent le relief.

Les abords du lac et du canal:

L'ouverture visuelle participe à une perception lointaine des maisons. L'égrènement des édifices s'articule avec la présence de la forêt. Aux abords du canal, un cordon boisé crée un filtre visuel assurant l'intégration des maisons.

Le bourg de Soorts :

La proéminence sur lequel le bourg de Soorts s'est implanté est lisible depuis l'arrivée d'Angresse et depuis les Barthes. L'église se distingue du paysage bâti. Il est donc sensible aux interventions sur les toitures.

Un climat tempéré lié à la présence de l'eau.

Le climat océanique est un climat tempéré et humide; la proximité de l'Océan participe à la présence d'hivers doux, dans lequel les gelées sont rares.

Les abords du lac bénéficient d'un micro-climat. La douceur liée à l'eau, grâce à la fraîcheur de l'évaporation, participent fortement à la qualité d'habiter du lieu.

> thématique et intérêt

- intérêt des échelles de la topographie dont l'unité de mesure est le pin maritime.
- intérêt climatique du site
- présence de ressources naturelles (eau, ombre du couvert forestier..)

> question pour le SPR

- favoriser les dispositions climatiques performantes au regard des qualités naturelles du site,
- éviter les concurrences visuelles en termes d'échelle, de matière (brillance)



La perception des toitures dans le paysage des abords du lac.



Les toitures participent fortement à l'architecture régionaliste: couverture, débords, faibles pentes.

1.5.2 Capacité d'insertion de dispositifs d'énergies renouvelables

L'insertion de dispositifs d'énergie renouvelables est à aborder au regard de l'impact dans le paysage, et de la capacité de celui-ci à les intégrer.

L'insertion de panneaux solaires est étudiée dans le cadre du projet du SPR.

Le site présente d'importantes sensibilités paysagères, liées à la topographie, à la présence des dunes, au couvert végétal, aux espaces fortement perceptibles (abords du lac, etc...).

Pour cette raison, en toiture les panneaux solaires sont à exclure sur les bâtiments existants. Sur les bâtiments neufs, ils devront être intégrés dans l'architecture de l'édifice.

Les éoliennes et dispositifs de champs photovoltaïques doivent être exclus dans le périmètre du SPR.

Dans le secteur du SPR, il conviendra de se tourner soit :

- vers des énergies renouvelables compatibles telles que la géothermie, l'aérothermie et l'hydro-thermie ;
- des équipements qui puissent être dissimulés dans le paysage ;
- des équipements qui ne rentrent pas en concurrence avec le paysage des toits et des architectures.

Le SPR sera particulièrement attentive aux projets d'insertion d'équipements de production d'énergies afin qu'ils n'entrent pas en concurrence esthétique avec la perception du patrimoine paysager d'Hossegor et de son site.

1.6

L'analyse de la nature et des qualités du bâti et des espaces au regard des performances énergétiques et du développement durable, stratégies d'amélioration et de correction thermique

Commune littorale du sud des Landes, la ville d'Hossegor accueille une importante population touristique estivale. En 2012, sur un total de 5259 logements, on dénombrait 60,6% de résidences secondaires, (3186 logements) pour 35.8 % de résidences principales (1883 logements). D'après l'INSEE, plus de la moitié de ces dernières disposent d'un chauffage électrique individuel. Parmi les types de logements, 66.3% sont des maisons individuelles et 33.8 % des appartements.

Les enjeux en terme énergétique sont par conséquent singuliers:

- un usage des logements distinct selon qu'il s'agit d'une maison en résidence principale ou en résidence secondaire;
- pour les résidences secondaires, une occupation principalement estivale: l'isolation hivernale est secondaire, mais le confort d'été est primordial.
- pour les résidences principales, des améliorations thermiques à soutenir pour limiter les dépenses énergétiques.

Le climat doux et tempéré de la côte assure des amplitudes thermiques faibles (annuelles et quotidiennes).

Ce chapitre propose l'analyse des questions liées aux performances énergétiques et aux enjeux du développement durable ainsi déclinée :

- 1.6.1. Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu en terme de mitoyenneté, d'implantation, d'orientation
- 1.6.2. Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert végétal et leur rôle environnemental
- 1.6.3. le plan de la villa, ses particularités au regard du développement durable
- 1.6.4. Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique
- 1.6.5. Analyse des déperditions du bâti par typologie et période constructive
- 1.6.6. Les murs et leurs améliorations thermiques
- 1.6.7. Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique
- 1.6.8. Les toitures et les combles

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Tenir compte dans la règle de l'art de bâtir des édifices

> Renvoyer à la nécessité d'un diagnostic global en matière énergétique pour faire des choix adaptés aux qualités constructives, architecturales et patrimoniales du bâti.



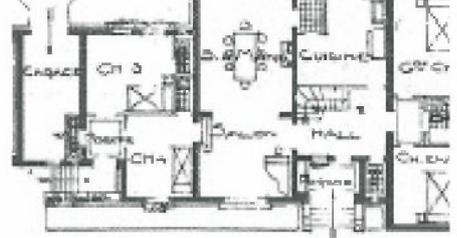
Typologie de bâtis isolés sur leur parcelle boisée



Typologie de bâtis construits dans la continuité des îlots du centre bourg



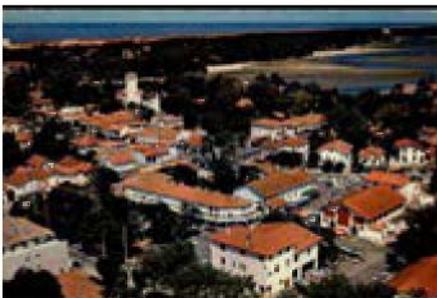
Typologie de bâtis construits dans la continuité des îlots du centre bourg



Villa Matguzeck, plan et élévation, et Projet pour une villa, vue, perspective et plan, extrait de la revue Pyrénées-Océan, 1928. Source Ouvrage C. Laroche..... Typologie de la villa inscrite au coeur de sa parcelle boisée et au plan Néo-basque ou Néo-landais massé.



Front bâti sur le littoral. mitoyenneté des bâtis, exposition au vents dominants. Sources : photo aérienne en carte postale, www.delcampe.net; relevé de façades source : :Source C. Laroche



Le bourg d'Hossegor, implantation des bâtis en îlots continus, rez-de-chaussée occupés par les boutiques. Vue aérienne



Habitat collectif, la mise en oeuvre d'une isolation Thermique Extérieure ne dénature pas une architecture de qualité commune.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

1.6.1 Les caractéristiques urbaines, les qualités du tissu en termes de mitoyenneté, d'implantation, d'orientation

Implantation des bâtis

- Le bâti isolé sur sa parcelle arborée

Il s'agit du bâti des villas. Les arbres qui occupent la parcelle la protègent du vent et fournissent l'ombrage en période estivale. Ces maisons ne bénéficient pas de l'avantage thermique de la mitoyenneté mais leur plan généralement simple et massé, limite leurs déperditions thermiques. Les abords de ces maisons peu ou pas minéralisés permettent aux eaux pluviales d'être absorbées par le sol.

- Le bâti en îlots continus du centre ville

Le bâti du centre bourg est établi dans la continuité urbaine et la mitoyenneté. La mitoyenneté constitue un avantage thermique. Les rez-de-chaussée sont occupés par des espaces de boutiques. L'implantation de ces bâtis est tributaire de la trame urbaine, leur exposition au soleil ou aux vents dominants n'est donc pas toujours favorable.

- Front bâti des années 1930 et immeubles collectifs sur la bordure littorale

Les immeubles construits sur la bordure littorale (font de mer) ont été conçus dans les années 1930 dans la mitoyenneté et l'alignement sur un modèle proche de la formule de la « maison en bande ». Si leur mitoyenneté constitue un avantage thermique, leurs pièces de vie sont par contre largement ouvertes sur la vue du littoral et sont donc orientées aux vents dominants.

> **thématique et intérêt**

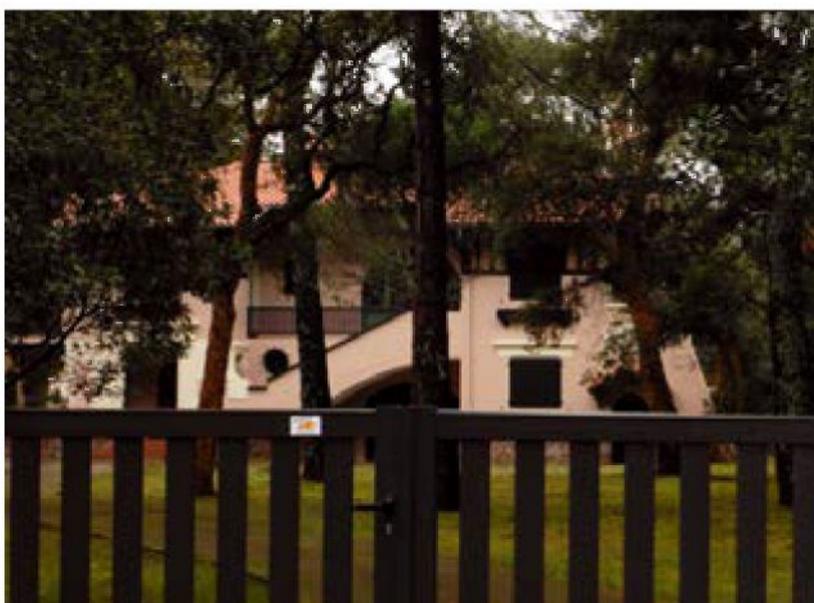
- une diversité de cas = importance d'un diagnostic thermique global

- des réponses à adapter au cas par cas et en fonction des intérêts architecturaux, urbains et paysagers.

> **question pour le SPR**

- favoriser des solutions qui ne dénaturent ni l'architecture, ni le paysage urbain.

- inciter à des démarches globales pour choisir de manière pertinente les cibles améliorables et performantes.



Jardin de devant planté de chênes.



Les hauts fûts des pins libèrent la vue sur les villas.



Le couvert végétal dans sa perception lointaine.

1.6.2 Les espaces extérieurs, les jardins, le couvert végétal et leur rôle environnemental

Les espaces libres autour de la villa

Les jardins des villas disposent d'un couvert végétal continu. Celui-ci crée un ombrage qui limite les effets de surchauffe estivale. Le couvert végétal se compose majoritairement de pins, dont la plantation est contemporaine à l'implantation des maisons. Les pins forment un ensemble haut qui permet l'installation des villas au dessous. On trouve également des plantations de chênes dans les jardins.

Ces ensembles plantés participent à la qualité de vie sous les pins.

Les espaces extérieurs sont généralement traités en jardins. Maintenus perméables, ils favorisent l'infiltration des eaux de pluie. Les limites des terrains sont traitées en haies persistantes ou caduques, qui confortent ce contexte végétal.

Cette valeur constitue un important régulateur thermique à l'échelle de chacune des maisons.

> thématique et intérêt

- des qualités intrinsèques au regard du confort d'été.
- des perméabilités de sols qui favorisent les échanges air/eau.

> question pour le SPR

- préserver le couvert végétal pour assurer l'ombre d'été, par la règle et par le plan,
- favoriser par la règle la perméabilité des sols pour conserver la valeur des échanges air/eau.



Loggia, galeries et balcons permettent de prendre l'air et la lumière et protègent les baies du rayonnement direct du soleil estival



Martin Choan, par Louis Lagrange, 1931, ensemble vue du nord-Est. Le sous-bassement occupe par les pièces de service, les galeries et balcons à au sud Est Source Claude Laroche



Villa Matuszek, par Robert Maurice, 1932-34, salon, hall, photo et plan au rez-de-chaussée. Source : Claude Laroche.

1.6.3 Le plan de la villa, ses particularités au regard du développement durable.

L'invention du type architectural balnéaire à Hossegor ré-interprète des modèles vernaculaires du proche Pays Basque. Certains éléments de cette expérience néo-régionaliste, se situent au carrefour de l'historicisme, du fonctionnalisme et de l'aspiration contemporaine à l'héliotropisme et à l'hédonisme balnéaire. Les éléments constitutifs du plan de la villa s'adaptent à leur contexte géographique et aux modes d'habiter et constituent aujourd'hui des supports en faveur des recherches d'économies d'énergies et de développement durable, des atouts à adapter et exploiter.

Balcons, galeries, loggia,

L'architecture balnéaire à Hossegor développe un motif absent de l'architecture vernaculaire basque, la loggia, le balcon et la galerie de distribution intérieure. Ces éléments sont protégés par de forts débords de toiture et permettent de profiter de l'air et de la lumière à l'extérieur tout en étant à l'abri des précipitations. Le retrait des ouvertures par rapport au plan de la façade permet également d'ombrer les baies lorsque le soleil estival est en position zénithale, limitant ainsi les surchauffes estivales dans le bâti.

Le soubassement

Le premier niveau de la maison souvent occupé par un sous-sol ou un étage de soubassement était généralement réservé au service (buanderie, garage, chaufferie, logements des domestiques...). Ces aménagements sont adaptés de la ferme basque dont seul l'étage est occupé par le logement. Ce soubassement forme un vide sanitaire permettant d'assainir le logement. En outre, il peut permettre de réaliser une isolation du plancher du premier étage, qui peut être une stratégie d'amélioration thermique.

L'organisation intérieure

Le hall de la villa semble inspiré par l'*ekaratz* ou *eskatz* de la maison basque, vaste pièce centrale en rez-de-chaussée s'ouvrant sur l'extérieur par une porte charretière qui constitue souvent la seule entrée du bâtiment le hall de la maison. Le hall est une pièce essentielle de vie dans la villa, elle est occupée par l'escalier qui dessert les étages, une vaste cheminée et ses baies ouvrent sur la vue des éléments paysagers lorsque la maison se trouve en bordure du littoral ou du lac. La hauteur des plafonds, la cage d'escalier et la cheminée offrent à ces logements la possibilité d'organiser une bonne circulation dans l'air dans le bâti et de le rafraîchir en période estivale. En hiver par contre, ces éléments peuvent s'avérer très déperditifs thermiquement. Une analyse des postes de déperditions, leur correction et la mise en place d'une ventilation (naturelle ou contrôlée) adaptée aux spécificités de chaque logement, permettent de relever le défi des exigences de développement durable et d'économies d'énergies.

> thématique et intérêt

- *Diversité des villas*
- *Des qualités intrinsèques à relever*
- *L'importance d'un bilan global*

> question pour le SPR

- *Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice*
- *Préserver la valeur architecturale de la villa.*
- *Encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.*



Bâti à pans de bois et à maçonnerie enduite (gauche) et à maçonnerie décorative (opus spicatum).



Bâtis de villas avec décors d'intérêt architectural et patrimonial



Bâti récent sans intérêt architectural ou patrimonial particulier sur lequel peut-être envisagée une isolation thermique par l'extérieur.

1.6.4 Les qualités des matériaux de maçonnerie et principes d'amélioration thermique

Les maisons à pan de bois

Les maisons à pan de bois et remplissage de briques sont rares et cantonnées au village de Soorts et au bâti rural isolé. On observe deux types de maçonneries :

- la maçonnerie de brique dont la mise en oeuvre décorative (*opus spicatum*) est destinée à être laissée à la vue et non enduite,
- la maçonnerie de brique, protégée par un enduit à la chaux et aux sables locaux et un badigeon de chaux aérienne.

La maçonnerie de ces maisons possède en l'état de bonnes qualités d'inertie qui constituent un avantage thermique à préserver et renforcer par la mise en oeuvre de matériaux compatible avec le bâti. La qualité des décors, le caractère patrimonial des pans de bois laissés apparents sur ce bâti exclut la mise en oeuvre d'isolation thermique par l'extérieur qui les occulterait. L'enduit à la chaux permet de conserver les qualités de perméance à la vapeur d'eau et de gérer les remontées d'humidité du sol par capillarité dans le mur, mais aussi d'assurer l'étanchéité des maçonneries à l'eau (pluie).

Le bâti construit à partir des années 1920-1930

A partir des années 1920-30 on observe l'utilisation de blocs béton pleins ou de béton banché dans la construction des villas (le mâchefer entre souvent dans la composition de ces bétons). Les enduits sont réalisés en ciment. Les maçonneries de ces bâtis sont imperméables à la vapeur d'eau. La qualité architecturale et patrimoniale des décors en brique ou en béton moulé qui ornent leurs façades exclut la mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur. Les maçonneries de ces bâtis sont imperméables à la vapeur d'eau et la gestion de l'humidité intérieure de ces bâtis passe par la mise en oeuvre d'une ventilation adaptée.

Le bâti construit depuis les années 1970

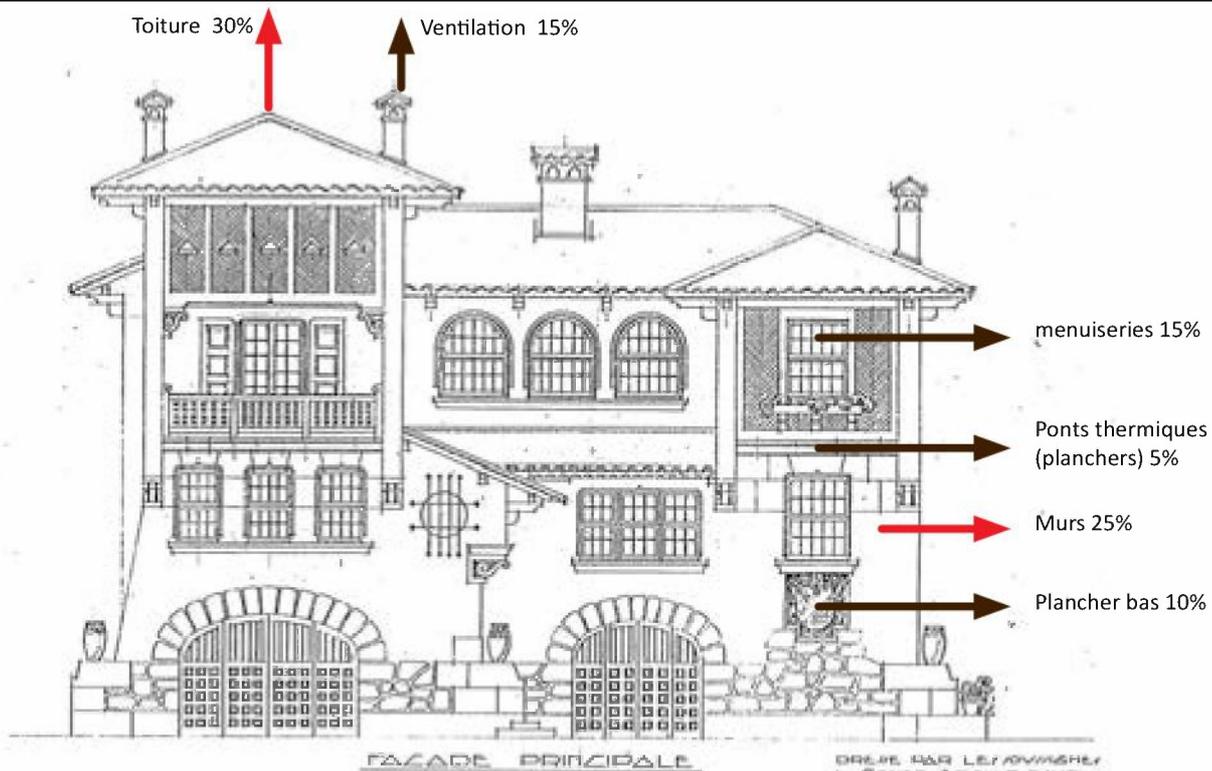
Ce bâti est essentiellement construit en blocs de béton creux ou en béton banché pour les résidences collectives. ces maçonneries sont enduites au ciment. La possibilité de mettre en oeuvre une Isolation Thermique par l'Extérieur peut-être envisagée au cas par cas sur ce type de bâti s'il ne présente pas de décors extérieurs ou d'intérêt architectural ou patrimonial particulier.

> thématique et intérêt

- *Diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir*
- *Des qualités intrinsèques à relever selon les périodes de construction et les matériaux mis en oeuvre*
- *L'importance d'un bilan global au regard des qualités architecturales des enveloppes extérieures pour cibler la bonne intervention*

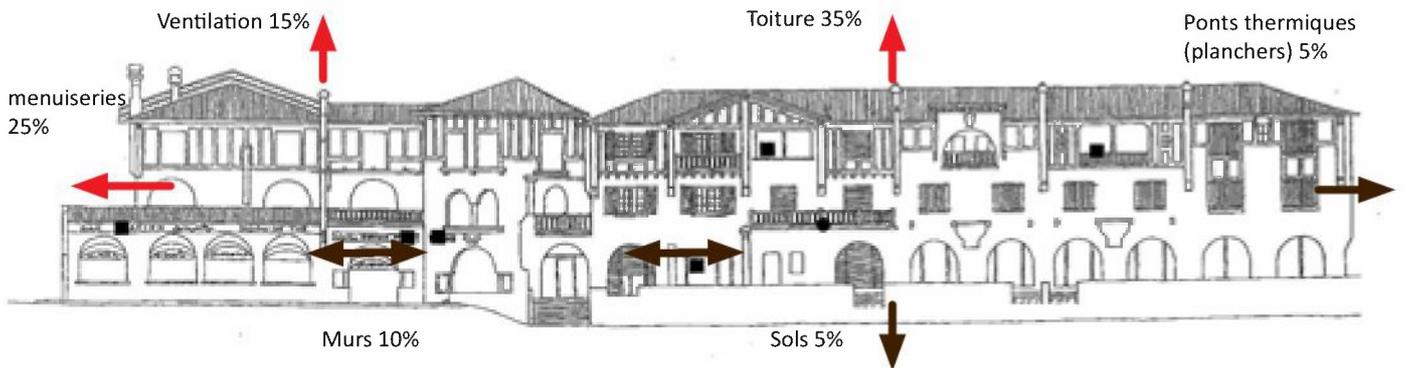
> question pour le SPR

- *Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice*
- *Préserver la valeur architecturale des édifices (décors extérieurs..).*
- *Encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.*



Les déperditions thermiques de l'habitat: la maison des années 1930

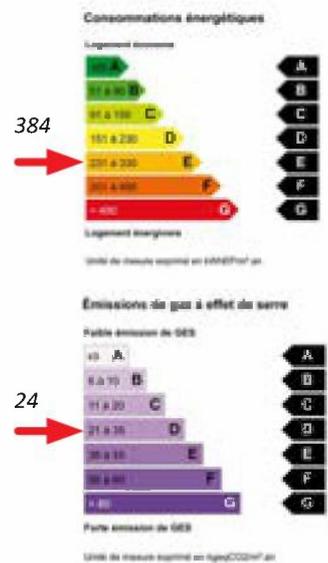
DREPE PAR LE D'OVNSHER
L. GONZ ARCHE-PALIS -
D. GONZ ARCHE-DES-DRAS
BOYONNE LE 1930
Echelle de 0.02 p.m



Les déperditions thermiques de l'habitat: les immeubles des années 1930



Exemple de déperdition énergétique d'une maison, selon Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)



SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste
Diagnosics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

1.6.5 Analyse des déperditions du bâti par typologie et période constructive

La maison mitoyenne dans le centre ville

- besoin en chauffage env. 80 kWh/m².an

Les bâtiments sont accolés et construits sur 2 niveaux sans combles aménagés. Les bâtis sont relativement compacts, moyennement déperditifs. Le confort dépend de l'isolation du toit ainsi que de la qualité des menuiseries, de leur étanchéité, leur taille et leur orientation. Dans le cas d'un bâtiment mitoyen mais organisé autour d'une cour intérieure la part des déperditions thermiques des murs augmente jusqu'à 35% au détriment des autres postes.

La villa des années 1920-1930

- besoin en chauffage env. 180 kWh/m².an

Elle est constituée de murs en blocs de béton plein de 30cm, et n'est généralement pas ou peu isolée.

Les volumes importants permettent difficilement d'assurer une efficacité énergétique. Les décors intérieurs, lorsqu'ils existent et participent de l'architecture de l'édifice, doivent être préservés, ce qui rend délicats les travaux d'isolation.

La maison de lotissement isolée

Les murs sont construits en blocs de béton creux ou béton banché. La volumétrie peut-être complexe, avec 1 ou 2 niveaux, un vide sanitaire ou un sous-sol, des combles aménagés ou non.

> thématique et intérêt

- diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir

- des qualités intrinsèques à relever selon les périodes de construction et les matériaux mis en oeuvre, ainsi que la situation de l'édifice (mitoyenneté, isolé, sous les pins..)

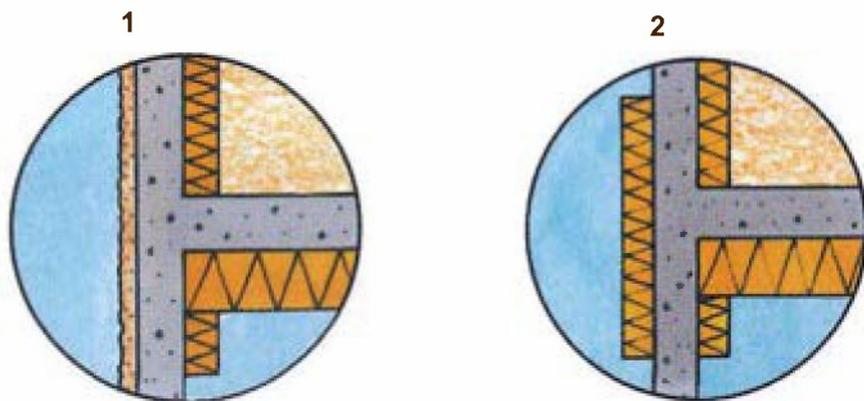
- l'importance d'un bilan global au regard des qualités architecturales des enveloppes extérieures pour cibler la bonne intervention

> question pour le SPR

- limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice

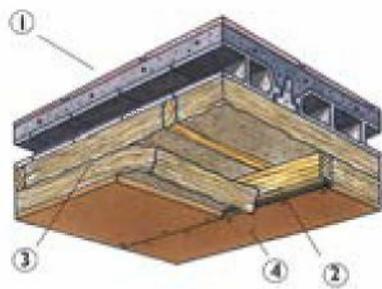
- préserver la valeur architecturale des édifices (décors extérieurs..).

- encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.



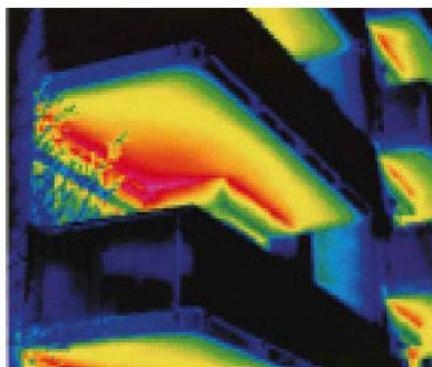
1 Bandeau isolant en façade + isolation des murs sous dalle , 2 Enduit isolant en façade + isolation des murs sous dalle.

Si les murs ne peuvent être isolés par l'extérieur mais par l'intérieur, on peut réduire les ponts thermiques en isolants les murs de refends sur une hauteur de 50 cm sous plafond et par une solution ci-dessus.



Isolation de dalles existantes :

1. Sol existant (généralement dalle + chape) + carrelage (= 20 cm)
2. Ossature bois (chevrons 10 x 6 cm croisés)
3. Rouleau de laine de mouton (2 x 10 cm)
4. Panneaux de feutre de bois bouvetés, perspirants (1.8 cm)



Déperditions par les ponts thermiques des balcon mis en évidence par la thermographie. Source Oliva/Courgey, l'Isolation Thermique Ecologique.

1.6.6 Les murs et leur amélioration thermique

- Les façades Sud si elles sont exposées au soleil de 10h à 14h solaire reçoivent trois fois plus d'énergie en hiver qu'en été et leur isolation n'est pas primordiale. Une correction thermique intérieure ou extérieure sous forme d'un enduit isolant de 5 à 8 cm permettra de réduire l'effet de paroi froide.
- Les façades Est et Ouest chaudes en été et froides en hiver nécessitent d'être isolées par l'extérieur ou l'intérieur. Une isolation par l'extérieur si elle est possible, conserve mieux la fraîcheur l'été.
- Les façades Nord sont toujours froides et doivent être isolées de préférence par l'intérieur pour ne pas avoir à chauffer toute la masse du mur.

Isolation thermique par l'intérieur

Rez-de-chaussée dans le cas des matériaux des murs dont la perméance doit être garantie : matériaux isolants supportant un certain taux d'humidité, sans utilisation de freine vapeur et en contact avec le mur pour assurer la continuité capillaire entre les matériaux. Sur les bas des murs, utilisation d'isolants non putrescibles (liège, béton moussé...).

Étages : si les murs sont bien secs et l'enduit perméable à la vapeur, on peut utiliser tous les isolants standards avec un freine vapeur adapté à l'isolant et continu.

Isolation thermique par l'extérieur

Ce type d'isolation permet difficilement l'intégration des éléments de décor de la façade sur le bâti. Lorsque cela est possible une correction thermique peut être apportée avec la pose d'un enduit isolant (Chaux-perlite, chaux-pouzzolane...)

Rez-de-chaussée :

dans le cas des matériaux de maçonnerie dont la perméance est à conserver : matériaux isolants supportant un certain taux d'humidité (béton moussé, enduits à base de liège, perlite...) appliqués en contact étroit avec le vieux mur pour éviter une lame d'air de condensation et assurer la continuité capillaire pour tirer l'humidité du mur. Utilisation d'isolants non putrescibles sur les bas de mur.

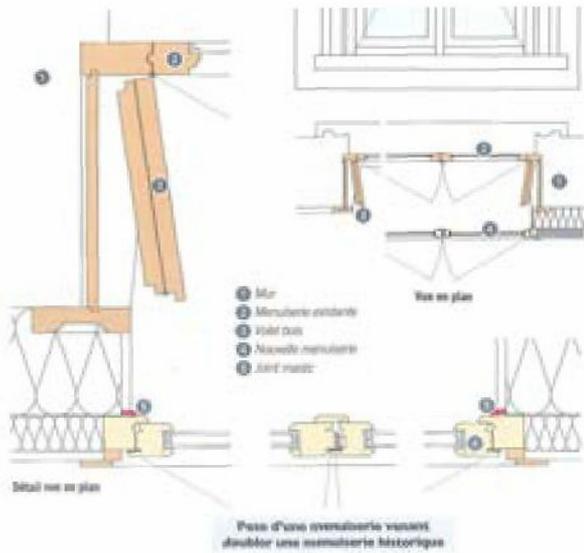
Pour augmenter l'isolation, il est recommandé de combiner une intervention à l'extérieur et à l'intérieur lorsque cela est possible.

> thématique et intérêt

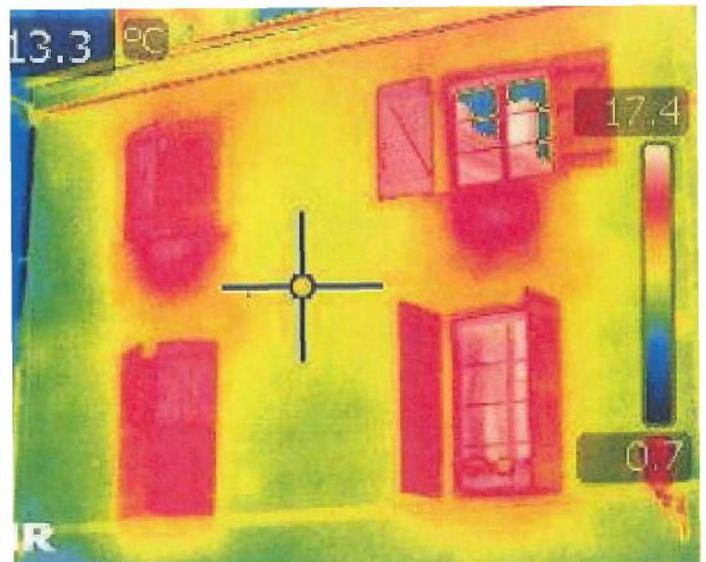
- Diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir
- Des cibles différentes selon les périodes de construction et les matériaux mis en oeuvre, des solutions adéquates à trouver grâce à un bilan global.

> question pour le SPR

- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale et structurelle des édifices (décors extérieurs mais aussi qualité des maçonneries..).
- Encourager des démarches globales et des solutions intérieures sans effet sur l'architecture et l'enveloppe extérieure de la construction.



Schémas de principe de pose d'une double fenêtre. Source : L'isolation écologique, Courgey et Oliva.



Clichés thermographiques, mise en évidence des déperditions thermiques des fenêtres et de leurs allèges dans le bâti ancien. L'allège est un poste de déperdition important dans le mur à isoler et à traiter. Source EcoFébus Habitat.

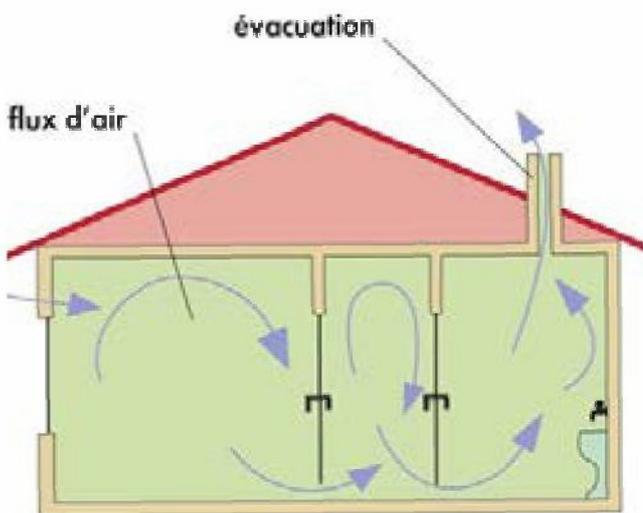
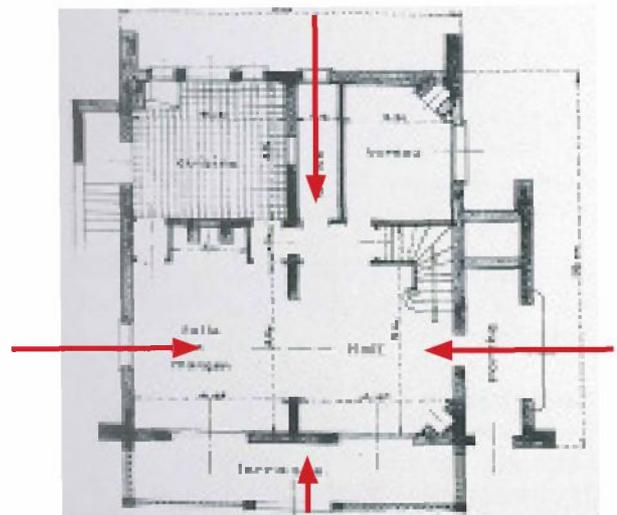


Schéma de principe d'une ventilation naturelle dans le logement.



La simplicité du plan des villas d'Hossegor facilite la création de courants d'air et la mise en place d'une ventilation naturelle.

1.6.7 Les ouvertures, les menuiseries et les principes d'amélioration thermique

Les fenêtres sont équipées de contrevents, volets roulants ou pliants, qui permettent de protéger les ouvertures, tant de l'air froid hivernal que du rayonnement solaire estival. Les menuiseries (portes, fenêtres et contrevents) sont traditionnellement en bois peint. Les contrevents sont un élément important de la régulation thermique du bâti, ils sont indispensables et doivent être conservés ou rétablis.

L'amélioration des performances thermiques

Les menuiseries constituent le deuxième poste de déperdition thermique dans un bâtiment, et le premier si leur étanchéité à l'air est défectueuse. Leur étanchéisation est primordiale, mais toute modification de l'étanchéité d'une fenêtre doit être précédée d'une analyse de la ventilation du bâti afin d'assurer sa conservation et de maintenir la qualité de l'air intérieur. Les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées. Lorsque l'étanchéité d'une menuiserie est assurée, le remplacement du vitrage ou la pose d'un sur-vitrage peut-être suffisante à l'amélioration de ses qualités d'isolation thermique, surtout sur les façades Sud ensoleillées en hiver où la pose d'un double vitrage à forte isolation empêcherait le bâti de bénéficier des apports solaires hivernaux.

Si l'on veut conserver l'esthétique de menuiseries anciennes, la pose d'une double fenêtre dans l'embrasure à l'intérieur du bâti constitue une alternative avantageuse dont les propriétés s'approchent d'un vitrage triple.

Assurer la bonne ventilation du logement

En l'absence de moyens mécaniques, la ventilation des bâtis anciens se faisait de façon naturelle par les défauts d'étanchéité des ouvertures.

La ventilation est obligatoire, naturelle ou mécanique dans les locaux habités. Dans un bâtiment rendu relativement étanche à l'air par le calfeutrement des baies, l'installation d'une ventilation naturelle ou mécanique est indispensable pour éviter les moisissures et éviter les diverses pollutions. Les pertes thermiques par renouvellement d'air peuvent atteindre 50% des besoins de chauffage. Elles sont plus ou moins importantes selon le système de ventilation utilisé.

Plusieurs dispositifs de ventilation peuvent être installés (ventilation naturelle assistée ou non, et ventilations mécaniques contrôlées à simple ou double flux).

La ventilation constitue un poste important pour le confort thermique et hygrométrique du bâtiment et doit faire l'objet d'une étude attentive.

Le plan des villas qui fait une grande place au hall desservants en leur centre peuvent favoriser la circulation de l'air et la mise en place de systèmes de ventilation naturelle.

> thématique et intérêt

- Diversité des périodes de construction et donc de l'art de bâtir les menuiseries.

- Les menuiseries : un élément du patrimoine architectural des constructions.

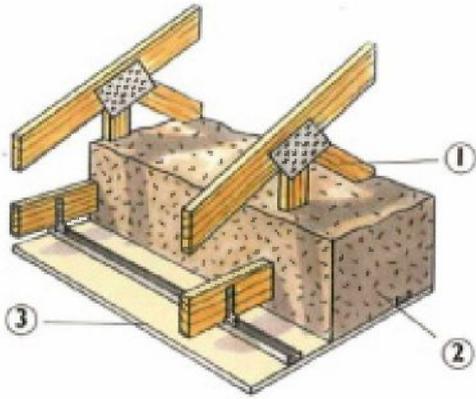
- La valeur «performance énergétique» est à apprécier dans une analyse globale de la construction.

> question pour le SPR

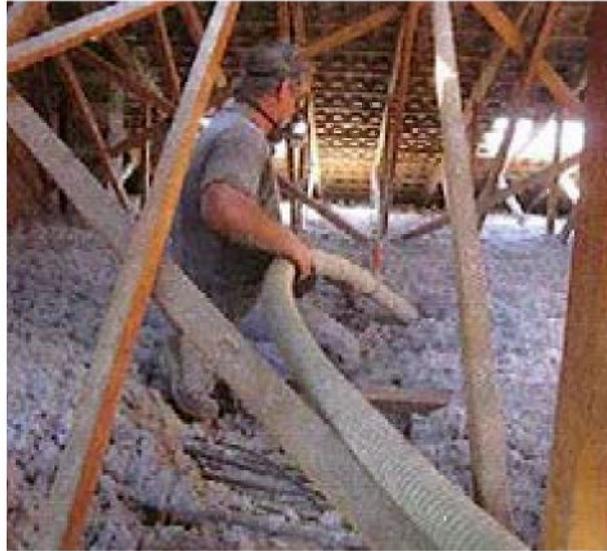
- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice

- Préserver la valeur architecturale des menuiseries lorsqu'elles sont partie prenante de la valeur architecturale de l'édifice.

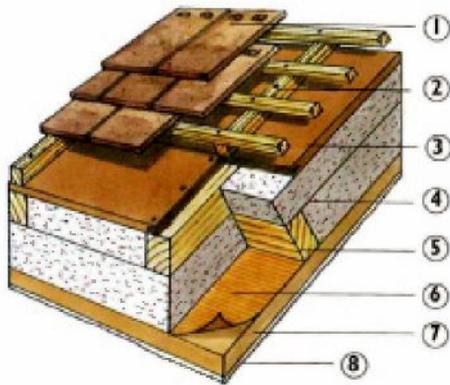
- Inciter à trouver des solutions par l'intérieur.



- 1 Fermette
- 2 Chênevotte déversée (40 cm)
- 3 Plafond existant en plaque de plâtre (13 mm)



Principe de l'isolation des combles praticables. Pose d'isolant entre chevrons sous la couverture. Source : L'isolation thermique écologique, Oliva et Cougey, 2010.



- 1 Couverture en tuile, y compris liteaux
- 2 Contre-lattage (4 cm minimum)
- 3 Panneaux pare-pluie* en feutre de bois (1,8 cm)
- 4 Deux épaisseurs croisées de laine de coton recyclé Métisse® (10 cm + 15 cm)
- 5 Chevron* et contre-chevrons*
- 6 Membrane assurant l'étanchéité à l'air et la régulation de vapeur d'eau
- 7 Panneau feutre de bois (6 cm)
- 8 Enduit terre (= 1 cm)



Principe de l'isolation des combles non praticables par insufflation d'isolants en vrac. Source : L'isolation thermique écologique, Oliva et Cougey, 2010.

1.6.8 Les toitures et les combles

Les toits des bâtis d'Hossegor sont des toits à pente faible couverts de tuiles canal.

Les combles et leur amélioration thermique :

Les combles constituent un espace tampon mais aussi un poste de déperditions thermiques important. Ils doivent impérativement être isolés. Dans le cas particulier d'une station estivale comme Hossegor, on recherchera plutôt par l'isolation des combles à limiter les surchauffes estivales en apportant des matériaux isolants à fort déphasage.

L'isolation des combles sur chevrons (Sarking) ne sera pas possible sur les toits anciens, elle conduirait à un rehaussement du niveau de la couverture incompatible avec l'unité du paysage des toits d'Hossegor et supprimerait l'intérêt des détails remarquables des passes de toits.

On procédera à une isolation entre et sous chevrons pour les rampants avec pose d'un freine vapeur. Les combles perdus seront isolés au dessus du plafond avec un isolant en vrac, en panneau ou en rouleau à condition qu'il soit posé de manière continue avec un pare-vapeur continu en sous-face qui assure l'étanchéité à l'air.

On privilégiera les matériaux naturels à forte densité (laine de bois, ouate de cellulose insufflée à une densité d'au moins à 60 kg/m³, liège expansé en vrac et en panneaux) permettant d'apporter un bon confort thermique hivernal mais surtout un déphasage important en été. Les qualités perspirantes de ces matériaux permettent une meilleure gestion de l'humidité et de la ventilation dans l'habitat.

> thématique et intérêt

- Diversité de l'art de bâtir les toits selon les périodes de construction.
- Les passes de toit des éléments caractéristiques de l'architecture balnéaire de l'entre deux guerres (et après)

> question pour le SPR

- Limitation des prescriptions du SPR à l'enveloppe extérieure de l'édifice
- Préserver la valeur architecturale des toitures (passe de toit, lien avec élément de décor de type génoise..)
- Inciter à trouver des solutions par l'intérieur.
- Inciter à des diagnostics globaux.

Chapitre 2

DIAGNOSTIC URBAIN, ARCHITECTURAL ET CULTUREL

2.1 L'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site : témoins

2.2 Le patrimoine urbain : structures, tracés et paysages urbains dans la ville

2.3 Le patrimoine architectural, les types d'édifices et leur art de bâtir

2.4 Le patrimoine historique, mémoriel, culturel et artistique

2.5 L'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti

2.1

L'histoire et le développement des ensembles bâtis dans leur site : témoins

Ce chapitre rappelle quelques éléments de connaissances historiques et archéologiques notamment grâce aux informations recueillies auprès du service régional de l'Archéologie et du service de l'Inventaire et différents ouvrages et études sur la commune de Soorts-Hossegor.

Loin d'être exhaustive, l'étude des documents iconographiques anciens permet de mettre en évidence la logique des premières implantations et chemins sur le territoire peu à peu habité, les tracés urbains du bourg de Soorts puis de la ville balnéaire progressivement établies entre la lande et l'océan.

Elle révèle aussi des structures et des ensembles remarquablement bien conservés comme en témoignent les maisons rurales, les équipements et monuments de la seconde moitié du XIXe siècle sur Soorts (mairie, école) et les aménagements liés à la station touristique qui façonnent les grands motifs paysagers (le lac, le canal, l'océan et le golf), qui structurent les centres urbains du village sur la plage et sur le lac et font émerger une nouvelle architecture : la villa dans son jardin.

Ce chapitre propose une lecture de cette histoire autour de sept périodes ou phénomènes d'évolution ainsi déclinés :

- 2.1.1. Les premières implantations dans le site, les données archéologiques
- 2.1.2. Le bourg de Soorts, les aïrals
- 2.1.3. La création du cordon dunaire et du lac marin
- 2.1.4. Les débuts de la villégiature et la naissance de la station
- 2.1.5. La ville nouvelle d'Hossegor
- 2.1.6 La seconde moitié du XXe siècle et la fixation de la station
- 2.1.7 Le temps des premiers plans de gestion urbaine et de protection environnementale

Conséquence et enjeux pour le SPR

> le SPR à travers son règlement peut rappeler la Loi sur l'archéologie afin de maintenir une veille sur le territoire de Soorts-Hossegor car aujourd'hui peut étudié.

>Délimiter le SPR sur la base de la connaissance des enveloppes successives de la ville, et tenant compte des spécificités de périodes, lisibles par exemple dans la trame urbaine et les paysages urbains.

> S'appuyer sur cette connaissance pour identifier les intérêts urbains et du bâti, ses particularités, analyser son état, et traduire le projet de mise en valeur dans le plan du SPR par son repérage.

2.1.1 Les premières implantations dans le site, données archéologiques

Nota : Ces quelques informations sur les premières traces d'occupation du territoire de Soorts- Hossegor, sont issues des données du Service Régional d'Archéologie rencontré à la DRAC Nouvelle Aquitaine. Elles dressent succinctement l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de Soorts-Hossegor et montrent la nécessité aussi d'étudier la géomorphologie de la côte à travers l'histoire pour comprendre les changements actuels.

Selon le SRA, «la connaissance de l'évolution de la géomorphologie du littoral landais, nécessaire à la compréhension de la relation Homme-milieu, doit être mise en parallèle des études archéologiques. Les études paléoenvironnementales sont indissociables de l'archéologie. Elles permettent de déterminer les facteurs conduisant à une occupation humaine dans un lieu donné.

La note de M. Aubé en 1876 « Note sur deux vases trouvés à Soorts », Bulletin de la Société de Borda, p. 161-165, prouve la nécessité d'étudier l'évolution historique de la géomorphologie sur la côte aquitaine afin d'avoir du recul sur les changements actuels et de pouvoir ensuite les identifier et les pallier.»

Notes SRA : «Bien que globalement peu décrits, les vestiges archéologiques découverts à Soorts-Hossegor indiquent une présence humaine dès le Néolithique. Ces données lacunaires sont principalement dues au manque d'investigations archéologiques dans les Landes. L'absence de sites clairement identifiés est le reflet de l'état actuel de la recherche archéologique, et non celui de la réalité archéologique.

La bibliographie révèle que deux découvertes archéologiques ont été faites sur la commune au XIXe siècle. En 1887, cinq haches de bronze ont été mises au jour au fond d'un tumulus. L'emplacement exact du site et le lieu de conservation du mobilier ne sont pas précisés par l'auteur.

En 1876, deux céramiques gallo-romaines ont été trouvées au fond d'un puits près du lac (B.Boyrie-Fénié -*Carte archéologique de la Gaule. Les landes 40*, Paris,1994,p.149). La notice de la Carte archéologique de la Gaule précise le lieu de la découverte. Les auteurs d'une première notice publiée en 1902 associent ces vestiges au supposé passage du «chemin bâtonnais ou *camín roumiu*». Cet axe aux diverses appellations correspondrait à la voie dite «des lacs», mentionnée dans l'itinéraire d'Antonin (B.Boyrie-Fénié, 1994, p.134). Au Moyen-âge, la voie aurait fait partie des chemins de Saint-Jacques de Compostelle (A.Lavergne- «les chemins de Saint-Jacques en Gascogne», *Revue de Gascogne*, t.XXVIII,p.336).

La localisation de ces vestiges ne permet aucun rapprochement direct avec l'implantation du bourg de Soorts.»



1. Le bourg de Soorts
2. Le lac, vestige de l'ancien cours de l'Adour
3. L'espace rural et l'activité pastorale
4. L'océan
5. Le ruisseau de Larnère
6. Le ruisseau de Bouret
7. Le Boudigau



L'église St. Etienne à Soorts



Les marais, ruisseaux et barthes



le bâti rural

2.1.2 Le bourg de Soorts, les aïriaux



Description exacte et particulière des cotes de Bayonne, Saint-Jean de Luz, Labour, 1642



Carte des Gouvernements de Guienne et Gascogne, 1777. Source: David Rumsey map collection



Carte de Cassini, XVIII e siècle.



Le bourg de Soorts, Cadastre napoléonin, début XIX e siècle. ADL .

Le bourg de Soorts

Le bourg de Soorts (dont l'origine étymologique renvoie au terme gascon de Source) est implanté sur une proéminence dans un territoire de landes sableuses et de marais.

Note du SRA : «La paroisse de Soorts relève de l'évêché de Dax et de l'archiprêtré de Marenne. Les premières mentions apparaissant au XIIe siècle dans le cartulaire de Dax. (*Cartulaire de la cathédrale de Dax. Liber Rubens XI-XIIes*. Textes traduits et annotés par Pon Georges et Cabanot Jean. Dax : CEHAG, 2004.)

L'étymologie médiévale de Soorts semble varier entre *Solz* et *Souz*.

L'église a longtemps été considérée comme une construction du XIVe siècle en raison du style des baies de sa façade occidentale (P. Toulgouat -*La vie rurale et la maison d'e l'ancienne lande*. Pau;1987,p.9). Cependant des mentions du XIIe siècle permettent d'envisager l'existence d'un édifice antérieur au XIVe siècle. En effet, l'acte n°159, une notice du cartulaire rédigée entre 1117 et 1143, concerne le règlement provisoire à la cathédrale de Dax du quart des dîmes de l'église Saint-André de Seignosse (Pon,Cabanot,2004, p.375). La liste des redevances des paroisses voisines mentionne celle de Soorts (Pon,Cabanot,2004, p.405).Enfin l'acte n°174 est une simple liste des églises du diocèse de Dax :Sanctus Stephanus Solz correspond à Saint-Étienne de Soorts (Pon,Cabanot,2004, p.440).»

Soorts est une paroisse rurale qui compte plusieurs établissements agricole, fermes et aïriaux, disséminés sur un vaste territoire. Hossegor ne constitue qu'un simple écart de la paroisse sur la bordure côtière.

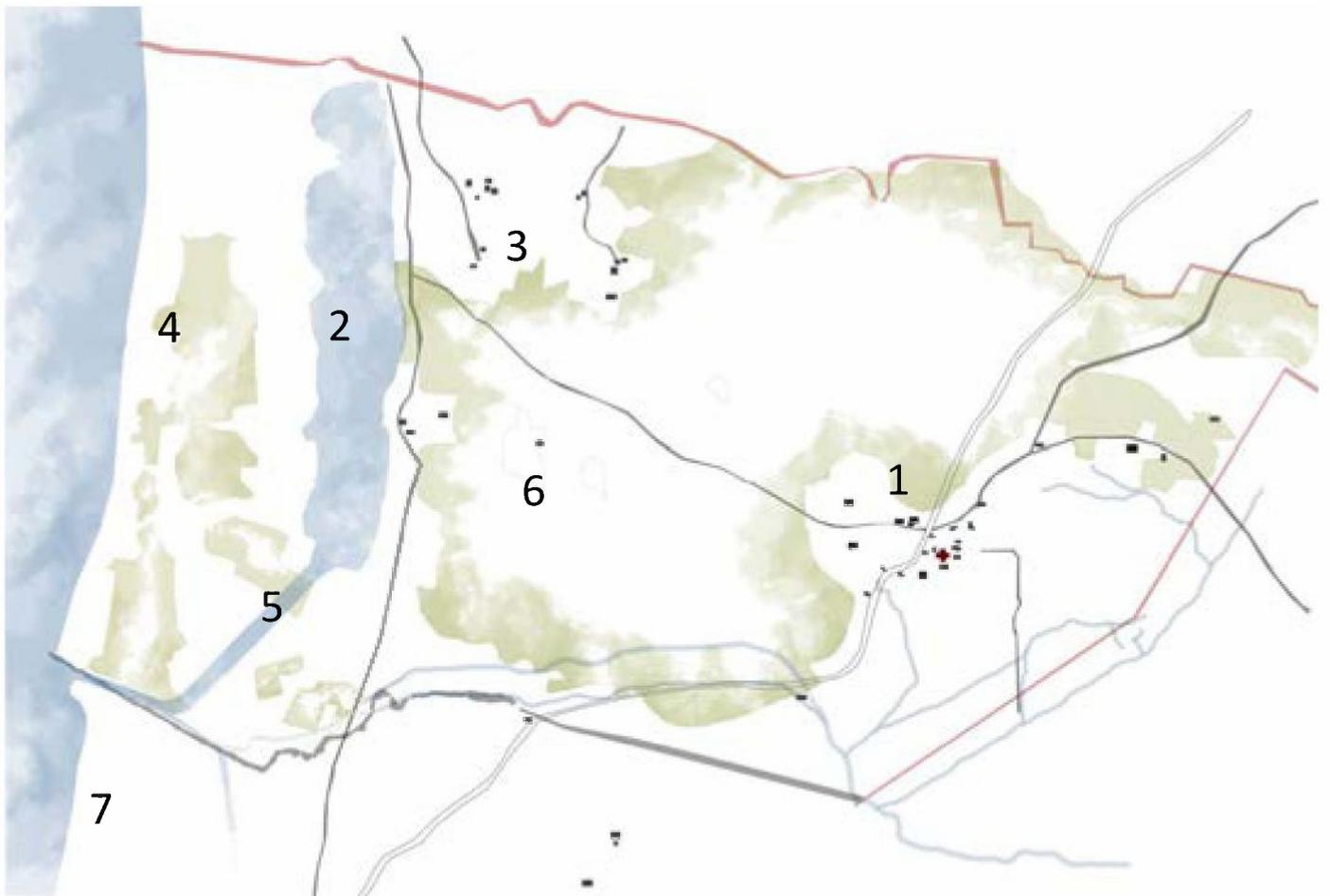
L'écart d'Hossegor

La formation du site d'Hossegor résulte des errements du fleuve Adour, dont l'embouchure varie selon les époques. Au début de notre ère, le fleuve se jetait dans l'Océan à Capbreton, quinze kilomètres plus au nord que son actuelle embouchure à Bayonne.

Après avoir trouvé son débouché océanique à Bayonne, Port d'Albret, puis de nouveau à Capbreton, son exutoire actuel est fixé artificiellement au XIV e siècle à Bayonne. La ville entend à cette époque profiter d'un port sur l'atlantique pour donner des débouchés à sa puissance économique et politique. L'opération est réalisée par les habitants sous Henri III; Louis de Foix, architecte de l'Escorial, la dirige. Le tracé de l'Adour derrière le cordon dunaire est délaissé, laissant place à un égrèment de lacs. Le lac d'Hossegor constitue l'un des témoins de cette histoire du fleuve. Situé entre la dune côtière et les marais à l'intérieur des terres, il constitue un bras mort de l'ancien tracé de l'Adour.

Face au village portuaire de Capbreton, Hossegor ne constitue alors qu'un simple écart du bourg de Soorts occupé par quelques cabanes.

Les ruisseaux de Larnère et du Bouret drainent naturellement le territoire, et se joignent au Boudigau pour se jeter dans l'Océan au niveau de l'embouchure de Capbreton.



- | | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Le bourg de Soorts, école, mairie | 5. Le creusement du canal (1869-1873) et son renforcement (1896) |
| 2. Le lac marin, ostréiculture (40 parcs en 1881) | 6. Création de la VC 7, lien entre Soorts et Hossegor |
| 3. La plantation de la forêt landaise | 7. Création du port de Capbreton et creusement du Boucarot + Estacade suite à la visite de napoléon III |
| 4. La reconstitution du cordon lunaire (1817) et la forêt | |



Le canal, ses ouvrages de soutènement



Le cordon dunaire, le couvert végétal



La mairie école de Soorts

2.1.3 La création du cordon dunaire et du lac marin, les évolutions au début du XIXe siècle



Plan géométrique de la commune de Soorts, 1807, ADL. Avant la reconstitution des dunes, le territoire est occupé de massifs boisés de pins maritimes, de dunes et de pâtures.



Port de Capbreton, projet de prolongement de la digue nord, 1922, Archives Départementales, 40. Présence de la gare et tracé de la rue vers la côte, raccordement du canal sur le Bourdigau,



La digue de l'Estacade (1868) en arrière plan. Carte postale fin XIXe siècle ADL.

Une fois le fleuve détourné, l'activité de Capbreton et d'Hossegor se maintient un certain temps. Elles tirent parti du flot qui continue à remonter de Vieux-Boucau, mais privé d'un fort courant, l'ancien lit qui servait d'exutoire au Bouret et au Bourdigau s'ensable. Capbreton connaît des inondations et la ville périclité et en 1640, la ville est autorisée à rouvrir une passe sur la mer pour l'écoulement des eaux et la sortie de bateaux de pêche, laquelle relance l'activité du port. Cependant, au milieu du XIXe siècle, le quartier des pêcheurs semble s'être presque totalement vidé de ses habitants.

A la fin du XVIIIe siècle, hormis toute une zone agricole à l'est et nord-est du bourg, et à l'ouest des dunes du littoral, le territoire est totalement couvert par la forêt trouée par endroits au nord-ouest par quelques clairières et à l'ouest entre dune et lac par 5 ou six petites parcelles de vigne.

Le renforcement de la dune et la plantation de la forêt

En 1817, sur ordre royal, le cordon dunaire qui borde la côte de Bayonne à la Gironde est reconstitué pour mieux protéger l'intérieur des terres de la mer et du vent. La dune bordière est rehaussée progressivement à l'aide de clayonnages et semée de pins maritimes, d'ajoncs, de genêts et de gourbets pendant plusieurs décennies. La plantation de la forêt landaise répond alors à plusieurs enjeux : assainir les marais et améliorer les conditions d'hygiène, maintenir les dunes qui se déplacent au gré des tempêtes, et assurer le développement du gemmage. La loi du 19 juin 1857 qui engage la plantation des pins sonne le glas de l'activité pastorale, qui devient marginale.

En 1868, la visite de Napoléon III à Capbreton pour y réaménager le port va créer un nouvel élan pour le quartier d'Hossegor. L'empereur fait engager le renforcement de la rive sud du port, ainsi que le creusement du Boucarrot, et la construction de la digue de l'Estacade... La décision est également prise d'ouvrir le lac d'Hossegor sur la mer pour s'en servir d'un bassin de chasse et amener le flot descendant à repousser le sable qui menace régulièrement d'obstruer la passe. Le courant ne sera cependant jamais suffisant pour repousser l'ensablement.

Le lac marin et l'épopée ostréicole

L'ouverture du plan d'eau douce sur la mer transforme l'étang en lac marin, milieu propice dans lequel tente de se développer une activité ostréicole. Mais, l'ensablement régulier de la passe ralentit le mouvement des marées au préjudice de l'industrie ostréicole qui n'y rencontre pas le succès escompté et a déjà fortement diminué sur la toute fin du XIXe siècle. Cette aventure n'aura pas entraîné l'essor du hameau de Hossegor près de son étang...

Durant les quelques années d'activité ostréicole, le transport des huîtres vers l'arrière pays passe par Soorts et génère une circulation importante qui pousse la commune à élargir le chemin vicinal n°7 et à en faire une route plus directe - l'actuelle avenue de Bordeaux - pour rejoindre le lac. Quelques parqueurs s'installent sur les rives du lac et y aménagent des cabanes.

Les estivants qui découvrent le charme des proches stations balnéaires de Biarritz et Saint-Jean-de-Luz, font très rapidement de ce lieu une destination de promenade et d'excursions, dont ils apprécient l'attrait naturel, paysager et pittoresque.



1. La construction de la voie ferrée (en service de 1912 à 1957), les gares de Soorts et d'Hossegor
2. Le lac devient un lieu d'excursion et de promenades. Restaurants sur les berges
3. Le franchissement du canal (pont de bois en 1910, pont en dur (1924)

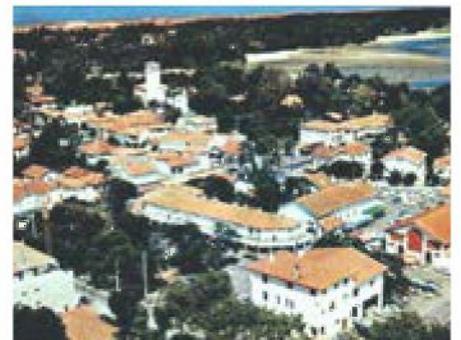
4. Le Golf, 1927
5. Le Front de mer
6. Le bourg d'Hossegor
7. La viabilisation des lotissements, les maisons



L'ancienne gare de Soorts



Le bourg constitué d'Hossegor



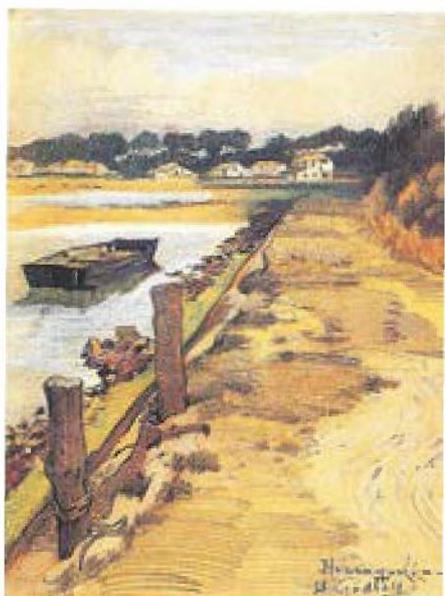
2.1.4 Les débuts de la villégiature et la naissance de la station



Le pont sur le canal du lac marin.



Parc à huîtres à Soorts-Hossegor.



La représentation par les artistes, de la nouvelle ville au bord du lac.

Hossegor, Henri Godbargé, pastel sur papier.
Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.

Le lac (naissance attrait, premières implantations...Villas et hôtels)

A l'aube du XX^e siècle, Hossegor est toujours un lieu-dit, un hameau près de l'étang qui porte son nom. La commune compte 400 habitants et son économie est agrosylvo-pastorale.

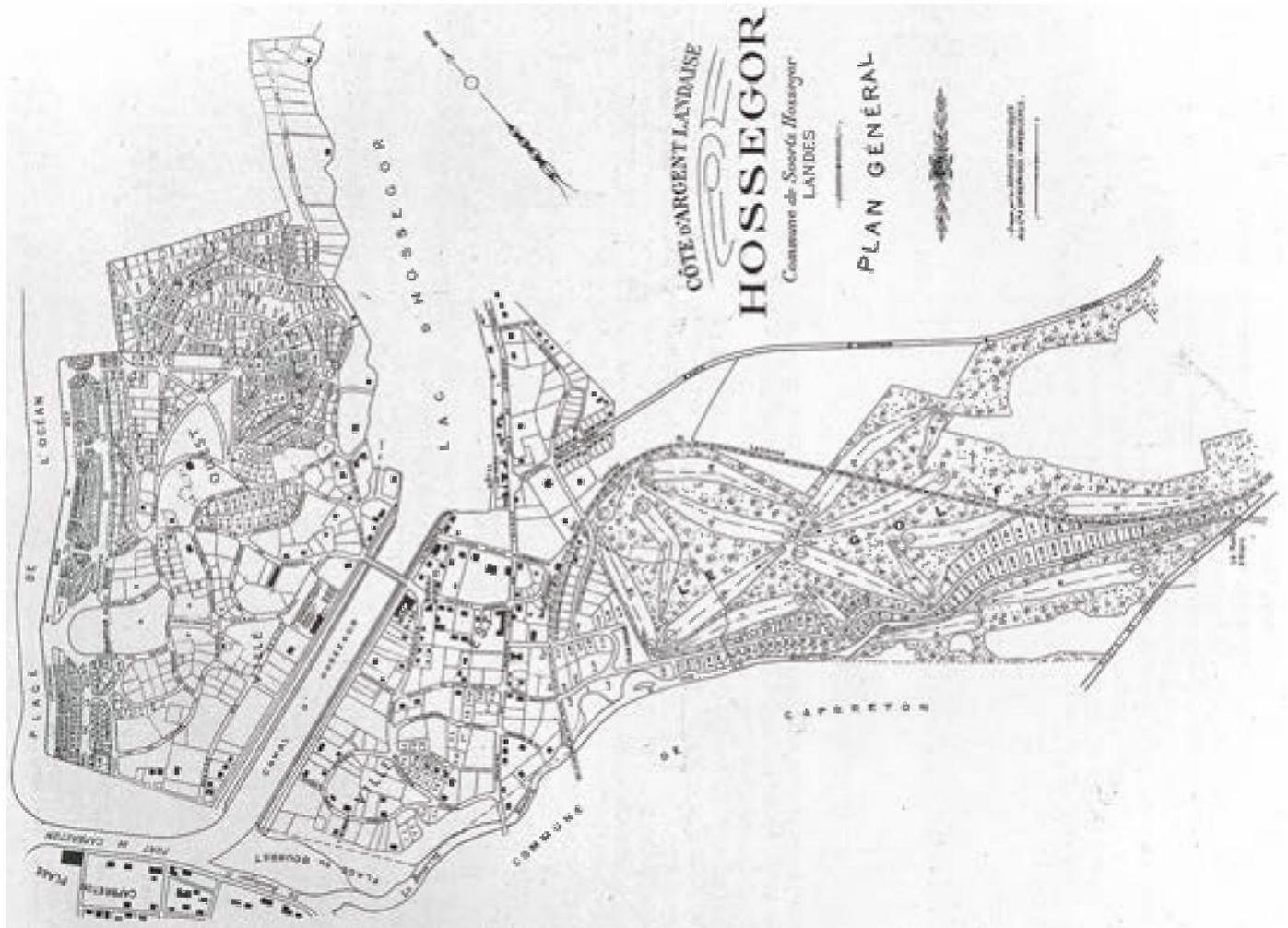
Rapidement une clientèle étrangère riche et aisée trouvant les bords du bassin riants, paisibles, et favorables à la pêche et la chasse, presse la commune de lui céder des concessions afin d'y implanter des villas. Les premières concessions d'une surface de 10 à 12 ares, sont accordées sur la rive est du lac, la seule alors facilement accessible par le chemin nord-est qui traverse la commune. Dans ce type nouveau d'habitat balnéaire, peintres, écrivains et artistes se côtoient et assurent bien au delà des limites du département la renommée du site.

Le lac devient un lieu d'excursion et de promenade pour les landais de l'intérieur et pour les estivants qui passent l'été sur la côte. Les restaurants s'installent sur les berges du lac tandis que les ostréiculteurs installent tables et chaises devant leur cabane pour proposer la dégustation de leur production.

La fréquentation du lac d'Hossegor s'accroît, et les premiers estivants sont vite rejoints par une clientèle attirée sur la côte par l'engouement pour les bains de mer qui marque déjà les stations de Biarritz et de Capbreton depuis près d'un demi siècle.

Les infrastructures nouvelles

Une clientèle afflue sur le littoral landais qui peut-être rapidement découragée par la difficulté d'accès au littoral landais dans ces premières années du XX^e siècle. Les routes se résument encore souvent à des chemins paillés, et les rares petites voies ferrées qui s'amorcent sur la ligne Bordeaux-Bayonne, ne s'approchent pas à plus de 6 ou 7 kilomètres du littoral. Cette situation est un frein au développement touristique du secteur tout autant qu'au développement de la filière sylvicole qui éprouve les plus grandes difficultés à acheminer sa production à travers les chemins ensablés et les zones marécageuses. Pour remédier à cette carence d'infrastructures, un projet de création d'une ligne de chemin de fer partant de Labenne et desservant Capbreton, Hossegor, Soorts et Seignosse aboutit en 1912.



Plan général d'aménagement, Hossegor, 1929.



Villa Aldaga avenue du Golf



Les villa régionalistes



2.1.5 La ville nouvelle d'Hossegor



Une première ville d'hiver avortée

Avec la perspective de voir enfin Hossegor desservi par le train, la Société Foncière d'Hossegor offre de réaliser sur le site une ville nouvelle, une ville d'hiver à l'imitation probablement de la création de la ville d'Arcachon par les frères Peireire à la suite de l'ouverture de la ligne Bordeaux-La Teste.

La société foncière est notamment tenue de construire un pont sur le canal du lac marin permettant l'évacuation des arbres défrichés pour l'implantation de la ville nouvelle. Une premier pont en bois enjambe le canal dès 1913, il sera remplacé par un pont en dur à partir de 1924.

La notoriété d'Hossegor grandit et il est décidé par le conseil municipal de rebaptiser la commune Soorts-Hossegor en 1913 afin de faire bénéficier le bourg ancien de la renommée du quartier d'Hossegor.

La première guerre mondiale mettra un terme au développement escompté de la ville nouvelle. Au lendemain du conflit, les réalisations engagées par la Société Foncière d'Hossegor sont réduites. Avec le pont de bois, elle a amorcé l'actuelle avenue du Tour du Lac qui permet la construction des premières villas sur la rive ouest du lac. Quelques villas ont également été construites dans ce qui deviendra quelques années plus tard le centre ville.

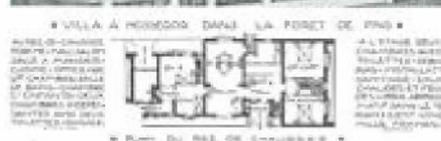
La convention qui liait la Société Foncière à la ville est dénoncée et le projet de création de la ville d'hiver laissé en suspens durant quelques années.



Villa Portena, L. Lagrange, Archives de Bayonne.

La création de la station

A partir de 1923, un nouveau projet d'aménagement est proposé par la Société Immobilière Artistique d'Hossegor. Celui-ci dote le quartier d'un urbanisme cohérent et l'équipe d'établissements de jeux propres à toute ville de villégiature. L'approche de la plage y est privilégiée, et en moins d'une décennie, le quartier d'Hossegor devient une station balnéaire à la mode. L'aménagement de la station se matérialise par la construction d'un pont en béton armé, d'un casino et d'un golf, et enfin, par la réalisation de plusieurs kilomètres de voirie et des lotissements en bord de mer.



Robert Maurice, projet pour une villa, vue perspective et plan, extrait de «Hossegor, son lac, sa forêt, sa mer sauvage», monographie éditée par la revue Pyrénées-Océan, juin 1928. Un projet fictif et publicitaire, proposé par Robert Maurice peu après son installation dans la région.

Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.

Les villas régionalistes

L'aménagement d'Hossegor était attendu et les premières villas apparaissent dès 1924. La multiplication des commandes requière le concours de nombreux architectes dont certains ont pu acquérir un certain renom. Hossegor voit ainsi se réaliser la construction de maisons luxueuses et modernes spécifiques qui sont l'oeuvre d'un groupe d'architectes locaux réunis sous l'égide de Henri Godborge.

En l'absence de réglementation urbaine ou architecturale, toutes ces constructions font preuve d'une grande homogénéité stylistique. Les architectes s'inspirent du style néo-basque qui s'élabore depuis le début du siècle sur le littoral basque, et créent un style basquo-landais spécifique tandis qu'à la même époque, le style Art déco jouit sur Biarritz d'un certain succès.



Vue cavalière pour le projet d'Hossegor, vers 1923. Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.



La chapelle de la plage, Notre Dame des Dunes



Le golf, ses bâtiments et son parcours entre les pins.



2.1.5 La ville nouvelle d'Hossegor et ses équipements



Le Sporting casino



Le Front de mer, villas à la plage par B et L.Gomez, architectes.

Le Sporting-Casino

Tandis que les jeux olympiques de 1924 ont remis les sports à l'honneur, le casino d'Hossegor est conçu dès le départ entouré d'un environnement sportif. Il fait cohabiter dans la même enceinte le jeu, avec toutes les connotations corruptrices qui s'y rattachent, et le principe rédempteur de sa régénération par le sport. L'association est inhabituelle et vaudra à l'établissement le nom de Sporting-Casino. Le programme architectural est résolument régionaliste. L'édifice est réalisé en deux campagnes de travaux entre 1927 et

1928 y aménage des salles de jeux, des salons, un bar, un restaurant et une scène de théâtre ainsi qu'une salle d'escrime sous les combles, et, au rez-de-chaussée, un port pour abriter les canoës et l'amorce d'un rudimentaire établissement de balnéothérapie.

Le Sporting-Casino aujourd'hui situé à l'écart du centre ville aurait dû être intégré dans le développement de centre prévu à l'ouest du canal. Celui-ci n'a pas eu l'ampleur projetée.

Le golf

Le golf est un équipement consubstantiel à toute ville de villégiature. Il est aménagé en dehors de la ville, et s'inscrit dans la boucle que fait la voie ferrée pour rejoindre Soorts et qui borde à cette époque l'espace urbanisé.

Les nouveaux lieux de culte

Tandis que l'on projette un développement urbain important entre la dune et le lac, la construction d'un second lieu de culte à Soorts-Hossegor est engagée en 1929. Le chantier de l'église de Notre-Dame des Dunes s'arrête deux ans plus tard, son programme ambitieux n'a pas trouvé le financement nécessaire à sa réalisation, et l'on se contentera d'une chapelle dans la partie déjà réalisée. En 1936, une seconde chapelle de la Trinité est édifiée à Hossegor.

Le front de mer

La construction du front de mer a démarré avec l'édification d'une digue et de série d'épis perpendiculaires au rivage faisant office de brise lame. Il semble que le programme architectural ait fait l'objet d'un concours. L'architecte retenu propose un ensemble de villas en bande continue, chacune d'entre elle insérée entre ses voisines et distribuant ses pièces sur 2 ou 3 pans. Les côtés de la place des Landais et de l'avenue qui y descend sont réservés à des magasins en rez-de-chaussée qui s'ouvrent sur une galerie marchande qui court sous des arcades.

L'ensemble est construit en recul par rapport au front de mer, derrière une esplanade piétonne de 25 mètres de large et équipée de bancs et de pergolas. L'ensemble réalisé entre 1929 et 1930 aurait dû initialement courir sur un kilomètre avant que le projet ne soit réduit à 250 mètres.

Les arènes

La dernière grande réalisation des années 1930 est la construction des arènes en béton armé pouvant accueillir 2000 spectateurs.

Le transfert de la mairie

L'afflux des estivants l'été et l'accroissement de la population dans la ville nouvelle qui l'emporte désormais en nombre sur le bourg de Soorts, crée des besoins d'approvisionnement et de services à Hossegor. En 1931, la mairie et l'hôtel des postes sont déménagés de Soorts à l'ancien Hôtel des Pins qui était lui-même né du réaménagement de la villa *Grouvel*.



Photographie aérienne de 1957, les principaux lotissements sont construits, le golf apparaît clairement, la forêt forme encore une transition entre Hossegor et le bourg de Soorts. Source Géoportail.



Le nouvel hôtel de ville



le pont



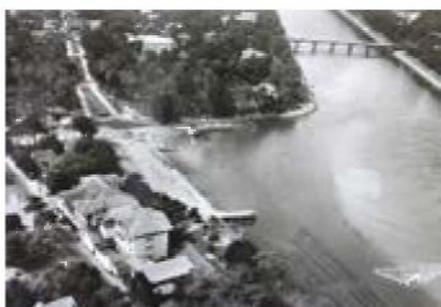
2.1.6 La seconde moitié du XX e siècle et la fixation de la station



L'église de la Trinité entre 1951/1958. Source Delcampe.



Le Jaï-Alaï construit à côté du sporting-Casino. Source Delcampe.



Le front de mer et la construction des grands immeubles à l'arrière du projet des frères Gomez. Source Delcampe.

A la veille de la seconde guerre mondiale, si la station est installée, on est encore loin des ambitions affichées par ses promoteurs notamment sur l'importance qu'aurait dû avoir le front de mer. La crise mondiale de 1929 est passée par là et la seconde guerre mondiale va mettre un frein au développement d'Hossegor. La création d'un jardin public et le prolongement jusqu'au lac des allées promenade sont les rares projets du «Plan d'aménagement et d'embellissement» de 1936 qui sont réalisés durant la période d'occupation allemande.

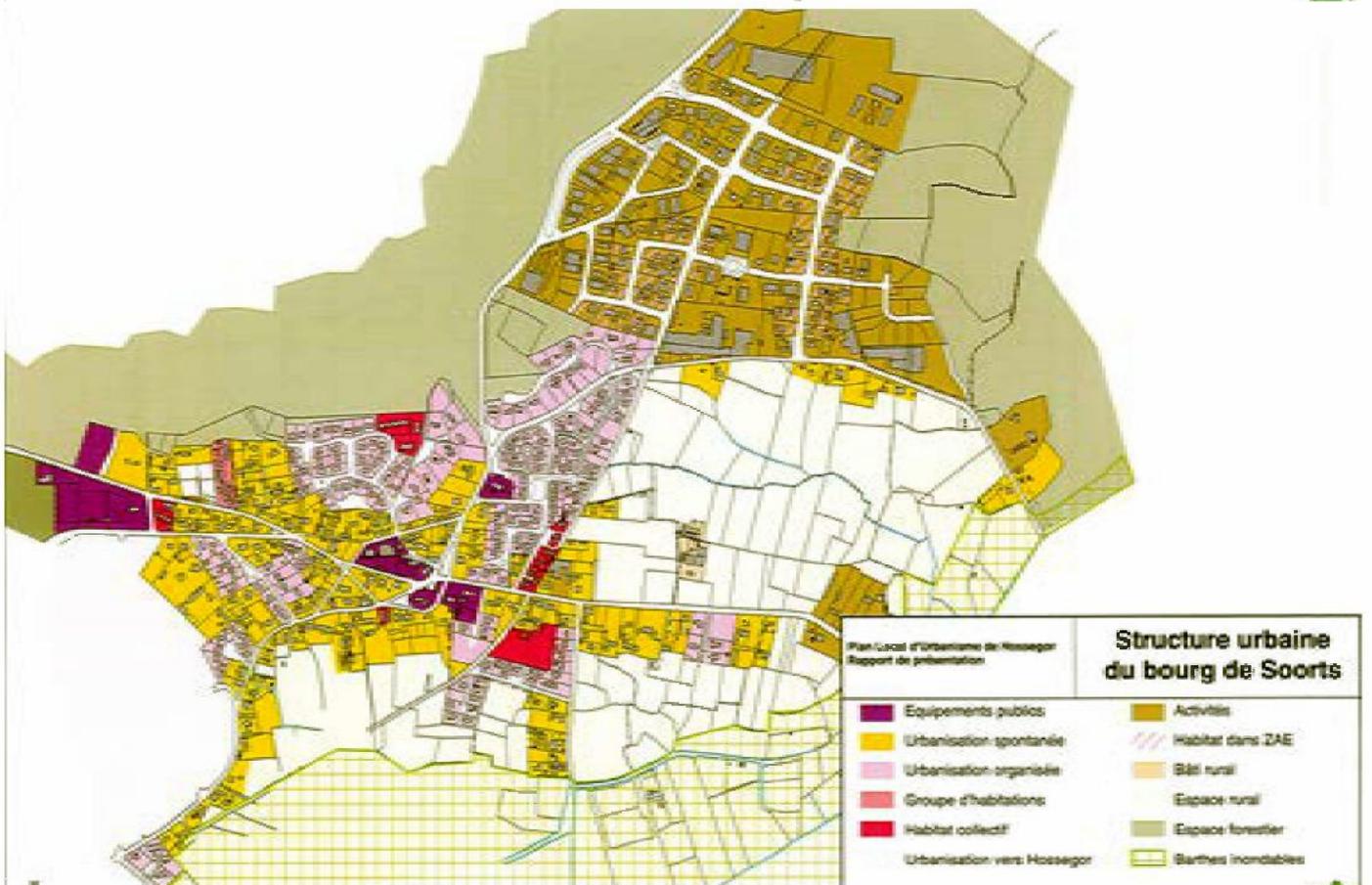
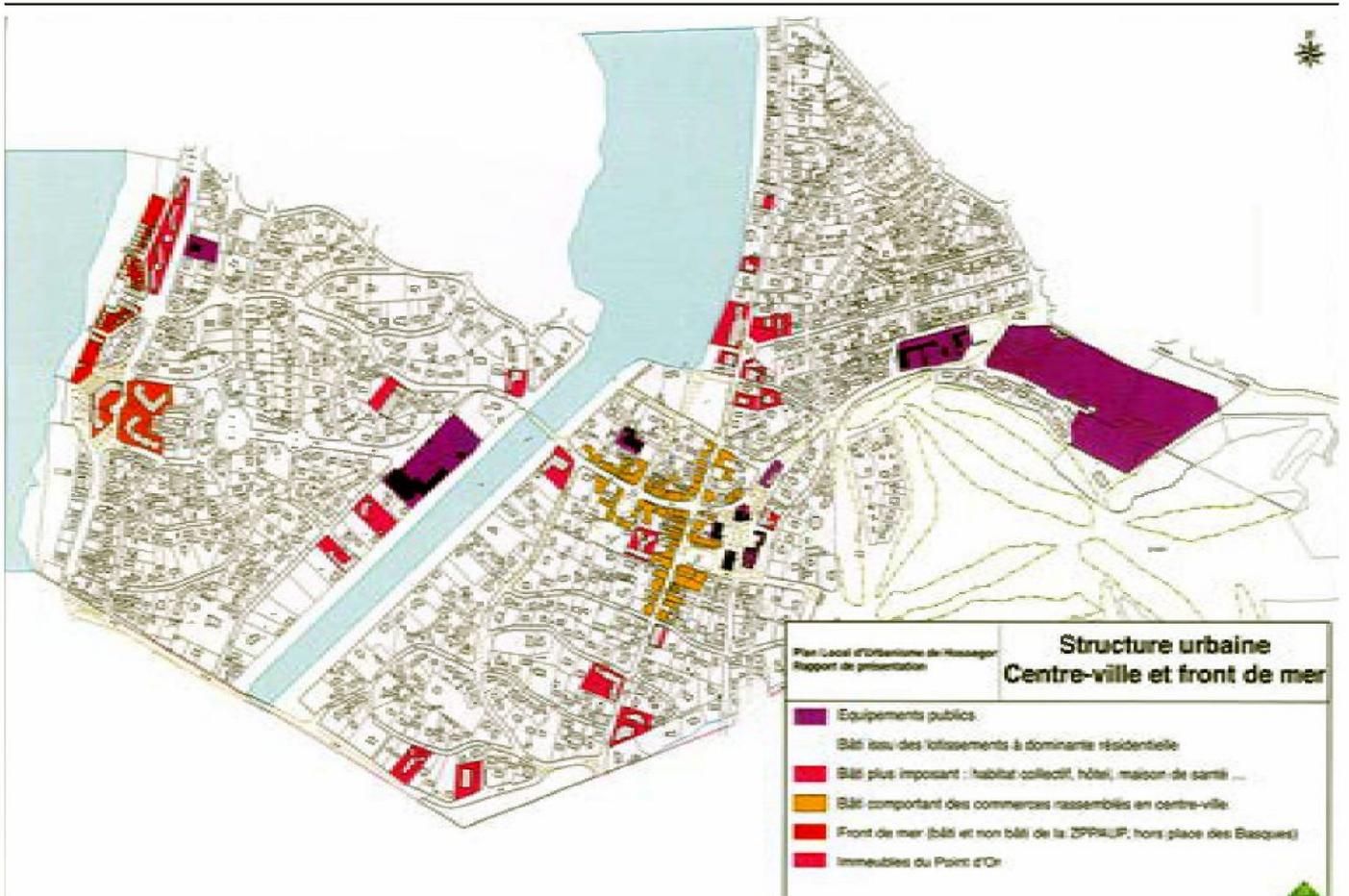
Au sortir de la seconde guerre mondiale, l'engouement pour les bains de mer qui s'annonçait dans les années 1930 ne se dément pas et dès 1948 de nouveaux lotissements voient le jour aux Arènes, au Port d'Hiern eu près du Golf. Certains comme celui de Coutrines ouest sont réservés à des habitations à loyer modéré. Les bains de mer se sont démocratisés et l'époque des villas très luxueuses de l'avant guerre est révolue. On recherche désormais des habitations de villégiature plus simples, moins grandes, agencées avec un maximum de commodités et demandant un minimum d'entretien. Les architectes de la première période des villas sont presque tous disparus et si on conserve le style régional qui s'est imposé, c'est aujourd'hui sans grande rigueur ni préoccupation artistique particulière. Les paysages urbains y ont perdu en homogénéité.

Durant les années 1950-1960, la station poursuit son évolution et sa politique d'équipement.

Après les tempêtes destructrices de 1950 et 1951, la digue est reconstruite et l'épi sud prolongé de 30 mètres. Les ouvrages qui protègent le port de Capbreton et affectent directement l'état des plages d'Hossegor sont renforcés.

De 1951 à 1958 on assiste à la construction d'une nouvelle église de la Trinité, d'un nouvel Hôtel des Postes de style basco-landais, et du jaï-alai sur un terrain qui confronte le Sporting-Casino. C'est durant cette période qu'est également créée l'Esplanade du Bouret qui, partant de l'avenue Brémontier et coupant les terrasses de l'Hôtel Bouret facilitent l'accès des plages. Mais les années 1960 seront aussi marquées par la construction de grands immeubles élevés sans style particulier en ville en bord de mer.

En 1984, la corrosion marine aura eu raison des matériaux employés en 1924 pour la construction du pont du canal et on reconstruit complètement l'équipement. L'année suivante de nouvelles Halles-Cinéma sont édifiées. La démolition des anciennes halles dégage une place qui, plantée de platane et aménagée accueille un parking et un marché. En 1990, les berges du lac sont relevés pour créer une promenade qui permet de faire le tour du site à pied sec. L'ouvrage est achevé en 2000 par la création d'une passerelle et d'un parvis en bois. Enfin, en 2006 c'est au tour du front de mer d'être réaménagé.



Extrait du Rapport de Présentation du PLU de 2015.

2.1.7 Le temps des premiers plans de gestion urbaine et de protection environnementale

L'adoption d'un POS en 1975 permet d'organiser et rationaliser la distribution des différents espaces de la commune. La zone réglementée distingue :

- Les zones naturelles que sont les zones à vocation agricole ou forestière (champs de Soorts, barthes, dunes Golf)
- Les zones fortement urbanisées.

Le POS définit également l'espace dunaire nord comme zone fragile et inconstructible et fige l'avenir de cette zone qui était visée par des projets immobiliers. La zone est acquise par le Conservatoire du Littoral, et l'entretien confié à la commune. Cette dernière la protège de l'érosion et du piétinement en barrant l'accès à l'aide de clôture, et en organisant le cheminement jusque la mer par des chemin dallés de platelages posés sur le sol.

En matière d'urbanisme, le POS définit une architecture sans modernisme intempestif, soumise au caractère du pays dans un souci d'intégration dans l'environnement ; une architecture contemporaine simple éliminant tous les mauvais pastiches et anachronismes.

2.2

Les morphologies urbaines et paysagères et leurs éléments régulateurs

Ce chapitre expose les caractères urbains issus de l'histoire de Soorts-Hossegor étudiée dans le chapitre précédent qui règlent :

- La composition et le tracé par types de quartier et les différentes formes d'urbanisme (lotissement avec villa isolée, bâti continu sur le front de mer et Hossegor.);
- les transitions et articulations entre ces différents mode d'occupation de l'espace;
- le rapport entre la maison et le site d'inscription, entre dune, lac, océan et golf;
- les ambiances et les paysages urbains, une valeur importante pour l'image de la ville;
- les motifs des espaces publics et les éléments qui les constituent.

Sept grandes thématiques sont ainsi proposées :

2.2.1 Composition , formes, tissus , articulations, liens

2.2.2 Le quartier urbain inachevé, éléments régulateurs

2.2.3 Les lotissements dans la forêt, éléments régulateurs

2.2.4 Le « centre », éléments régulateurs

2.2.5 Le « centre » et les liens « gommés », structure et limites

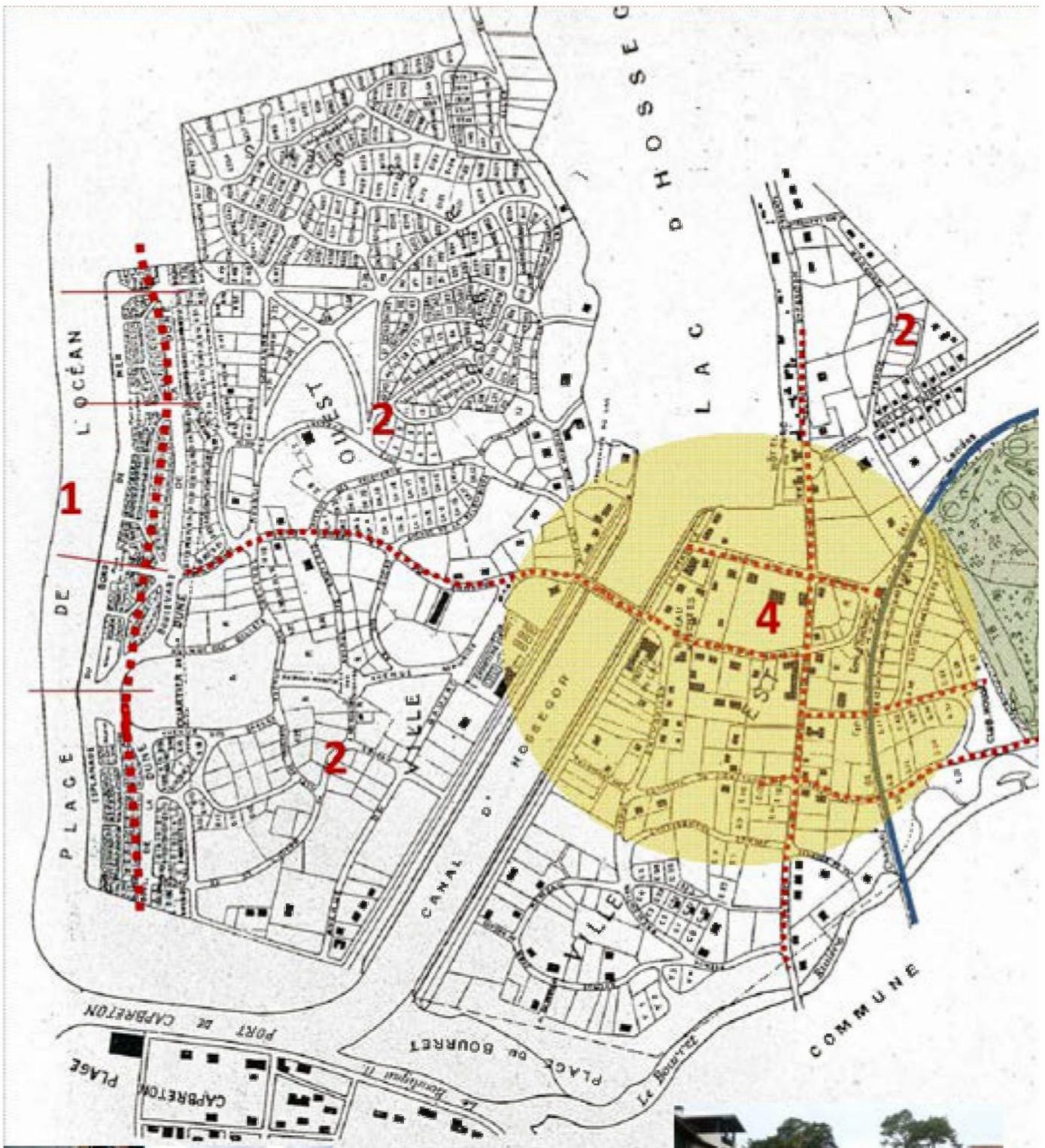
2.2.6 Le bourg rural, éléments régulateurs

2.2.7 Des espaces publics spécifiques à des quartiers

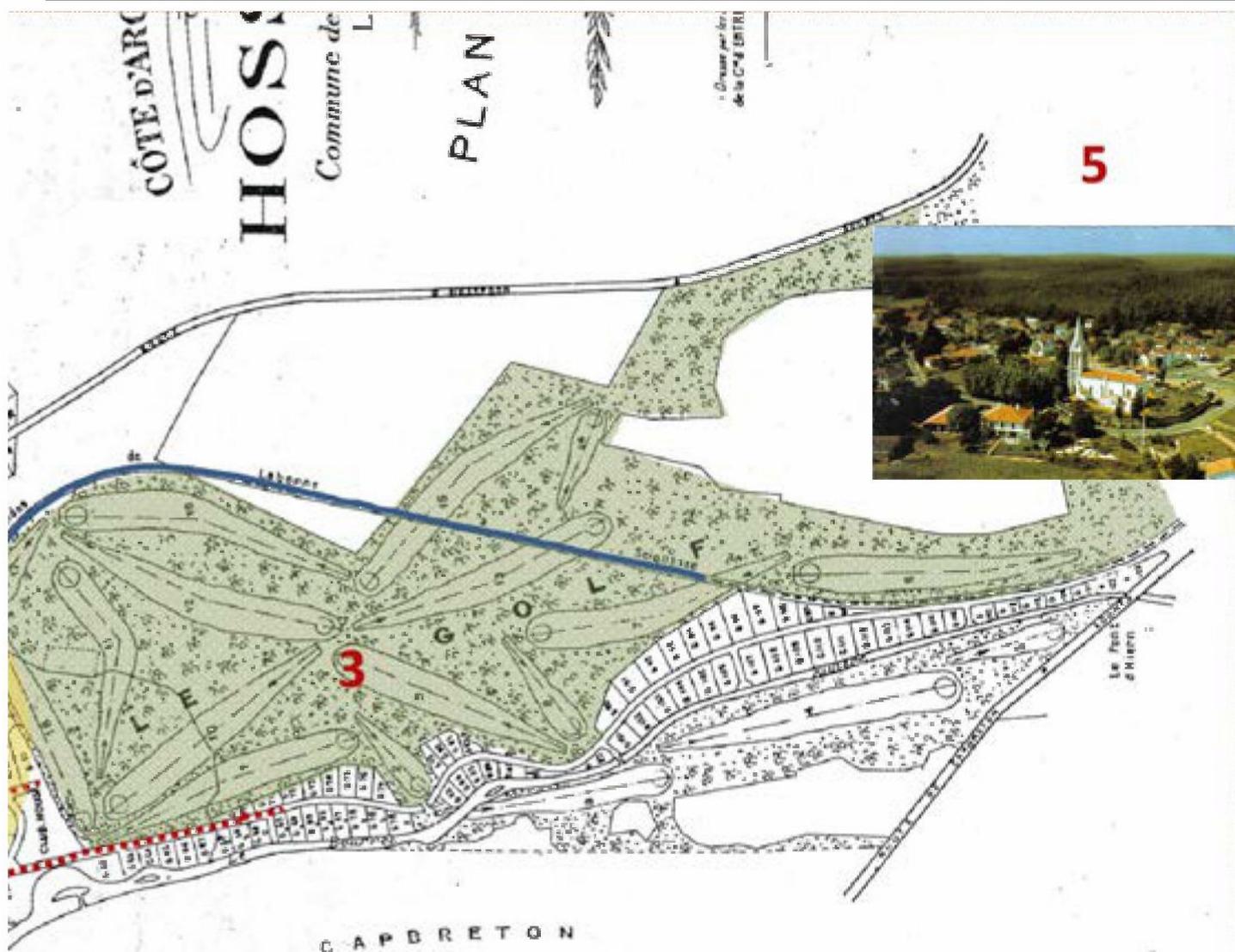
Conséquence et enjeux pour le SPR

> Délimiter le SPR sur la base de la connaissance des enveloppes successives de la ville, et tenant compte des spécificités de périodes, lisibles par exemple dans la trame urbaine et les paysages urbains.

> S'appuyer sur cette connaissance pour identifier les intérêts urbains et du bâti, ses particularités, analyser son état, et traduire le projet de mise en valeur dans le plan du SPR par son repérage.



2.2.1 Composition , formes, tissus , articulations, liens



État des lotissements vers 1927 – 1928

Un projet explicite par « quartiers »

1 - Front bâti du bord de mer, esplanade et fenêtres,

2 - Les lotissements, les « villas dans la forêt »,

3 - Le golf et l'arc des lotissements en périphérie,

4 - Le faisceau de voies et du chemin de fer au centre, articulation gare, hôtels, sporting, lac, canal et pont,...

5 -le bourg de Soorts

Les thématiques et intérêts :

Des intentions et logiques, induisant des types de morphologie et de tissu particuliers, mais partiellement abouties :

Urbain du front de mer inachevés (et altérés),

Urbains et paysagers du centre bourg

Paysagers des lotissements

Urbain du bourg de Soorts

Des articulations inachevées, voire dégradées (bourg/lac, bourg/golf)

Conséquences pour le SPR :

Distinguer des secteurs pour affirmer des particularités . Des Prescriptions de mise en valeur spécifiques.

Identifier les « nœuds », caractériser ce qui est « à protéger » ou ce qui est « à renforcer ».

2.2.2 Le quartier urbain inachevé, éléments régulateurs



Le rythme et la composition des façades.



Une qualité d'espaces et architecturale altérée sur certains secteurs.

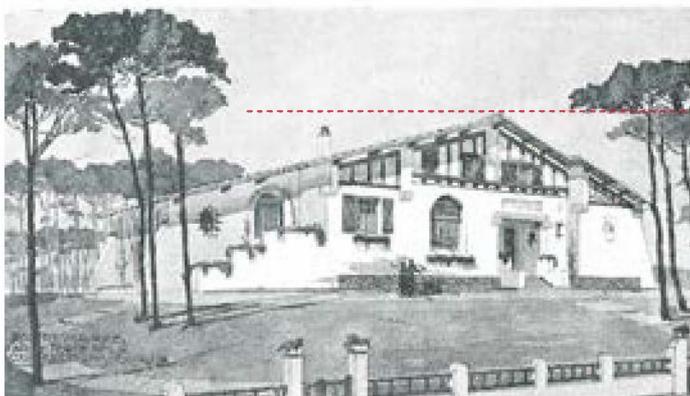


Les thématiques et intérêts :

- Les éléments régulateurs et la morphologie architecturale en lien avec les tissus:
- Le tracé urbain régulier
- Le front bâti vers l'océan
- La mitoyenneté du bâti
- L'épannelage, la cohérence du gabarit
- Les façades arrières
- Les espaces publics pensés et aménagés avec l'architecture (projet initial)

Conséquences pour le SPR :

- Une mise en valeur et des altérations à reprendre
- Des prescriptions au service de la protection de l'existant et du développement
- La création d'un secteur particulier du SPR.



La villa sous les pins, un projet fictif et publicitaire, proposé par Robert Maurice en 1928. Source Hossegor, de Claude Laroche, Jules de Miramont.

La villa maya composé avec son parc, la ligne de faitage reste sous la cime des pins.



Les villas et leur intégration sous le couvert végétal.

Les thématiques et intérêts :

Les lotissements, un règlement explicite :

- Constructions en dur, pierre, brique, ciment armé, agglos, bois avec soubassement en dur.
- « aspect convenable », valeur 9000 frs. (1 M€ cf Loste),
- A plus de 6 m. de la façade du terrain
- Petites constructions annexes en fond de parcelle
- Murs sur voie de 0,80 de hauteur + grille ou charpente à 1,50 m.

Conséquences pour le SPR :

Reprendre ces principes dans un secteur de lotissements.

Des prescriptions pour maintenir un gabarit, un bâti discontinu, un couvert végétal, des essences, des clôtures.

Des prescriptions tant au service de la protection de l'existant, son évolution, le bâti neuf.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostic environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

2.2.3 Les lotissements dans la forêt, éléments régulateurs



La qualité des clôtures accompagnant l'architecture des villas et de leur parc.



Le paysage de la plage, les villas et leur parc tournés vers le lac.



Le paysage des rues /chemins avec un simple accotement enherbé, bordé par les clôtures et les haies.

Les thématiques et intérêts :

Les éléments régulateurs et la morphologie architecturale en lien avec les tissus:

- Le maillage urbain (pas d'impasses)
- Les ouvertures visuelles vers le cordon dunaire
- Les tracés organiques adaptés aux reliefs
- Les carrefours traités en tracés circulaires
- La nature des voies: abords végétalisés, pas de bordures
- L'implantation des maisons en retrait (6m).
- Le rôle des clôtures dans le dessin de l'espace public

Conséquences pour le SPR :

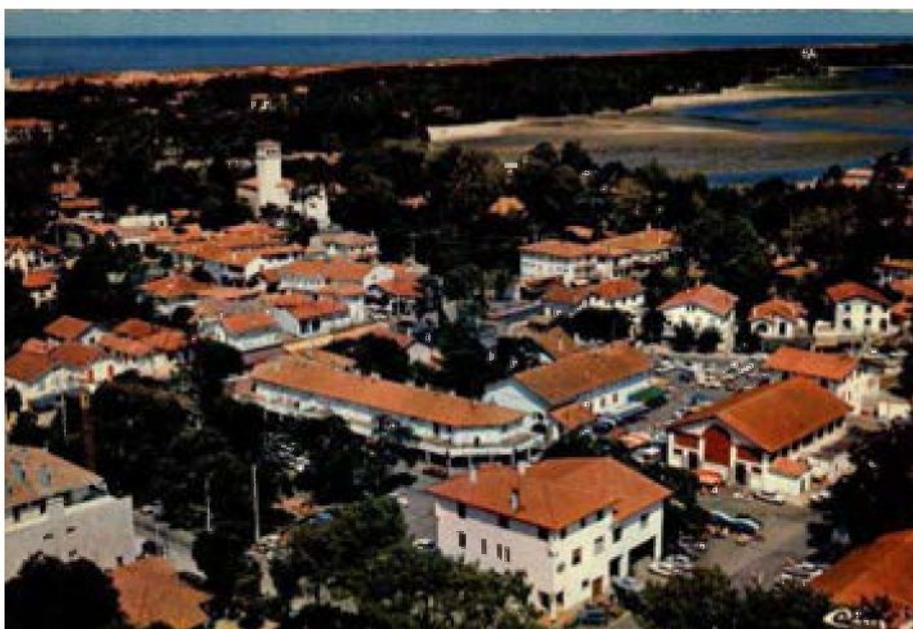
La création d'un secteur particulier du SPR avec des règles urbaines, paysagères propres.



Le parvis de l'église, le rapport d'échelle monument/maison.



Alignement urbain, rupture d'échelle et de gabarit de constructions.



Les thématiques et intérêts :

Un ensemble urbain planifié et ordonné: places composées, hiérarchie des rues.

Une structure d'équipements publics qui participent à la composition urbaine

Les continuités des façades.

Une structure urbaine sans couvert végétal.

Conséquences pour le SPR :

Un secteur avec ses règles propres, favorables au projet.

Des limites fines à définir.

2.2.4 Le « centre », éléments régulateurs



Le parvis de l'église, le rapport d'échelle monument/maison.



Place des Landais et son kiosque



Les thématiques et intérêts :

Des dispositions qui tendent à former un espace plus urbain :

Implantation, continuités

- Densité, gabarits plus importants,
- Espaces urbains : rues, places
- Rapport d'échelle entre édifices publics et immeubles de ville
- Les « éléments régulateurs de l'urbain »
- Des évolutions en cours : un espace urbain en train de se faire

Conséquences pour le SPR :

Reprendre ces principes dans un secteur urbain du centre.

Secteur de projet ?

Des prescriptions tant au service de la protection de l'existant, son évolution dans le caractère, le bâti neuf .



Le pont sur le Lac faisant le lien entre le bourg d'Hossegor et le quartier des villas sur la berge ouest du Lac.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnostics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

2.2.5 Le « centre » et les liens « gommés », structure et limites



L'aménagement de la coulée verte vers la plage et l'embarcadère sur le Lac.



Les thématiques et intérêts :

Des liens majeurs oubliés ou dégradés

Conséquences pour le SPR :

Remettre en valeur ses liens par un travail sur les aménagements, les transitions, les seuils ...

Règles adaptées sur les espaces publics



2.2.6 Le bourg rural, éléments régulateurs



La traversée du bourg, et le paysage de la rue banalisée.

Les thématiques et intérêts :

Les éléments régulateurs et la morphologie architecturale en lien avec les tissus:

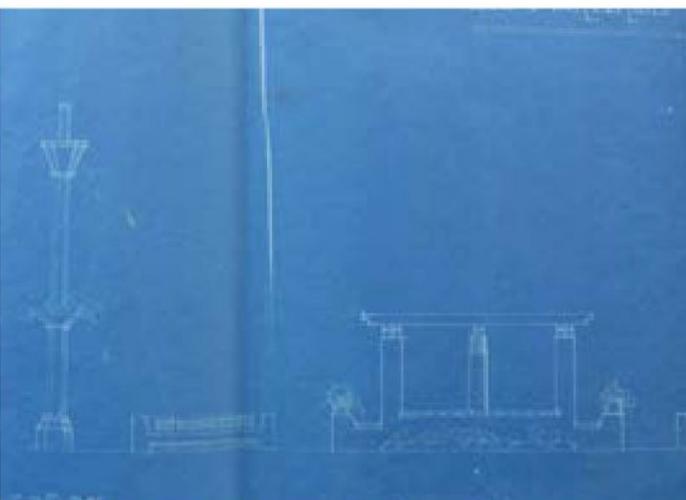
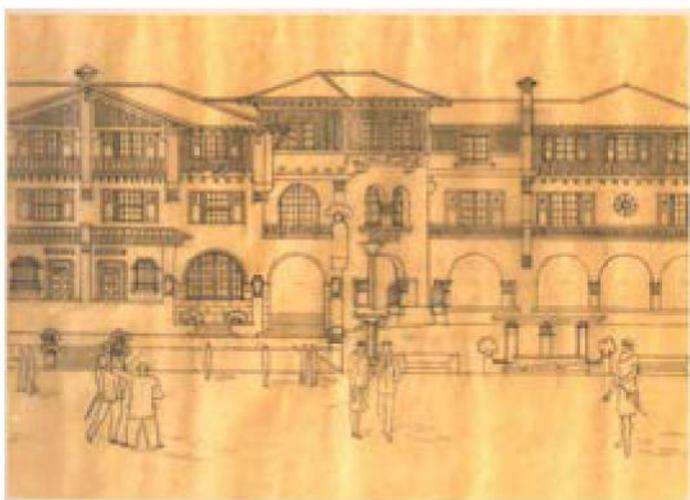
- Structure urbaine ordonnancée autour des principaux équipements publics: église, école, ancienne mairie
- Morphologie urbaine discontinue, retraits variables par rapport à la rue (1)
- Espaces publics composés comme des épaissements de la rue. (2)
- Espaces plantés assurant l'articulation entre le bourg composé et les tissus urbains riverains (3)
- Rôle important des clôtures et du végétal privé.

Conséquences pour le SPR :

Un secteur avec ses règles propres.



*La plage des Landais lors de sa création et en l'état actuel. Une perte de la qualité des espaces et des aménagements.
Photographie ancienne A.D.P.A.*



L'esplanade des Landais à Hossegor plage, un projet d'espace public dessiné en accord avec l'architecture par les frères Gomez : calepinage du sol, mobilier (bancs, luminaires, pergola...).
Extrait de Louis et Benjamin Gomez, architectes à Bayonne 1905-1959 et plan A.D.P.A.

2.2.7 Des espaces publics spécifiques à des quartiers



Éclairage, nature et ambiance, matériaux et couleur, rythme.

Plantation, essence, échelle et rythme.

Mobilier, gamme, nombre, rythme et implantation, matériau et couleur;

Sols, qualité, couleur.

La rue commerçante d'Hossegor, analyse des éléments et mobiliers urbains.

Tracé des espaces, stationnement, accessibilité



L'ambiance «naturelle» des rues (chemins) dans les quartiers de villas: La rue commerçante d'Hossegor, analyse des éléments et mobiliers urbains. accotement en sable enherbé, importance des clôtures dans la qualité urbains. du paysage, présence des arbres et des pins.

Les thématiques et intérêts :

Espaces publics et 3 grands caractères :
Urbains du front de mer inachevés (et altérés)
Urbains et paysagers du centre bourg
Paysagers des lotissements

Conséquences pour le SPR :

des espaces publics patrimoniaux à restituer
Des caractères et prescriptions adaptées par secteurs ou quartiers ?
Les composantes : sol, mobiliers, réseaux, éclairage, plantations ?

2.3

Le patrimoine architectural, les types d'édifices, leur art de bâtir et leurs éléments régulateurs

Ce chapitre propose une typologie du bâti de Soorts-Hossegor qui s'étend des édifices ruraux à pan de bois aux villas régionalistes et édifices publics remarquables. Il décrit les caractères généraux de chaque type d'un point de vue architectural (ordonnance des façades, composition et gabarits, matériaux) ainsi que les détails et les éléments d'accompagnement de la maison tels que les clôtures, les cours et jardins.

Cette description permet de cerner des «éléments régulateurs» communs à tous les types dont les règles de composition et les détails de l'art de bâtir..... Cela permet également d'apprécier la richesse d'invention et de variation des motifs architecturaux, l'évolution de l'écriture architecturale qui fondent l'intérêt et la qualité des paysages urbains de Soorts-Hossegor du bourg ancien aux quartiers des villas sous les pins.

Ces éléments régulateurs constituent également les critères à partir desquels sont recensés les édifices et les espaces libres liés.

Deux sous-chapitres composent ce volet, ainsi répartis :

2.3.1. La typologie architecturale

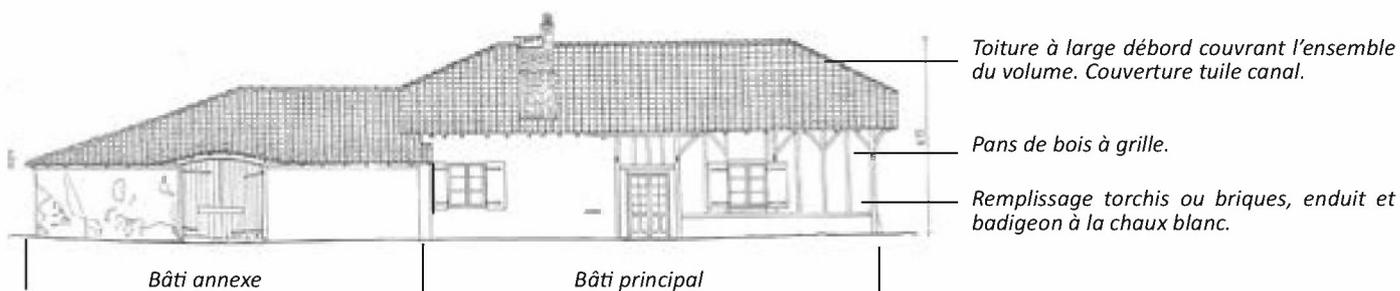
2.3.2 L'art de bâtir et ses éléments régulateurs

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Délimiter le SPR sur la base de la connaissance des enveloppes successives de la ville, et tenant compte des spécificités de périodes, lisibles par exemple dans la trame urbaine et les paysages urbains.

> S'appuyer sur cette connaissance pour identifier les intérêts urbains et du bâti, ses particularités, analyser son état, et traduire le projet de mise en valeur dans le plan du SPR par son repérage.

2.3.1.1 Les maisons rurales , les airiaux (bourg de Soorts)



Façade de la ferme de Bielle à Soorts



Couverture à deux grands pans, à fort débord sur les murs gouttereaux.

Volume simple et compact du bâti privilégiant les ouvertures au sud et à l'est. Petit bâti d'accompagnement : hangar, abris, puits...



Détail : soubassement maçonné, structure en pan de bois, remplissage des panneaux en torchis et enduit de protection.



Pan de bois, remplissage briques appareillées en fougère

Les thématiques et intérêts :

Des volumes simples et massés.

La hiérarchie des bâtiments, une organisation spatiale bien particulière.

Une intégration du bâti dans le paysage par le rapport d'échelle avec les pins.

Une architecture vernaculaire dont il reste des témoins intéressants qui nous renseignent sur l'art de bâtir, les techniques anciennes de construction, les matériaux «traditionnels».

2.3.1.2 Les maisons de bourg (Soorts)



Toiture simple ou à croupe. Couverture type tuile canal.

Maçonnerie enduite et peinte

Contrevents en bois pleins et peints. Menuiserie e fenêtre en bois peint, partition en grands carreaux.

Grande maison sur plan massé. L'ordonnance de la façade principale s'articule sur un axe de symétrie et trois travées d'ouvertures.



Petite maison maçonnée, encadrements en brique.



Maison de style plus «éclectique» composition de volumes, riche modénature et détails : jeux de moulures et de briques, ferronnerie, épis de faîtage....

Les thématiques et intérêts :

Des volumes simples

Une architecture à façade droite maçonnée :

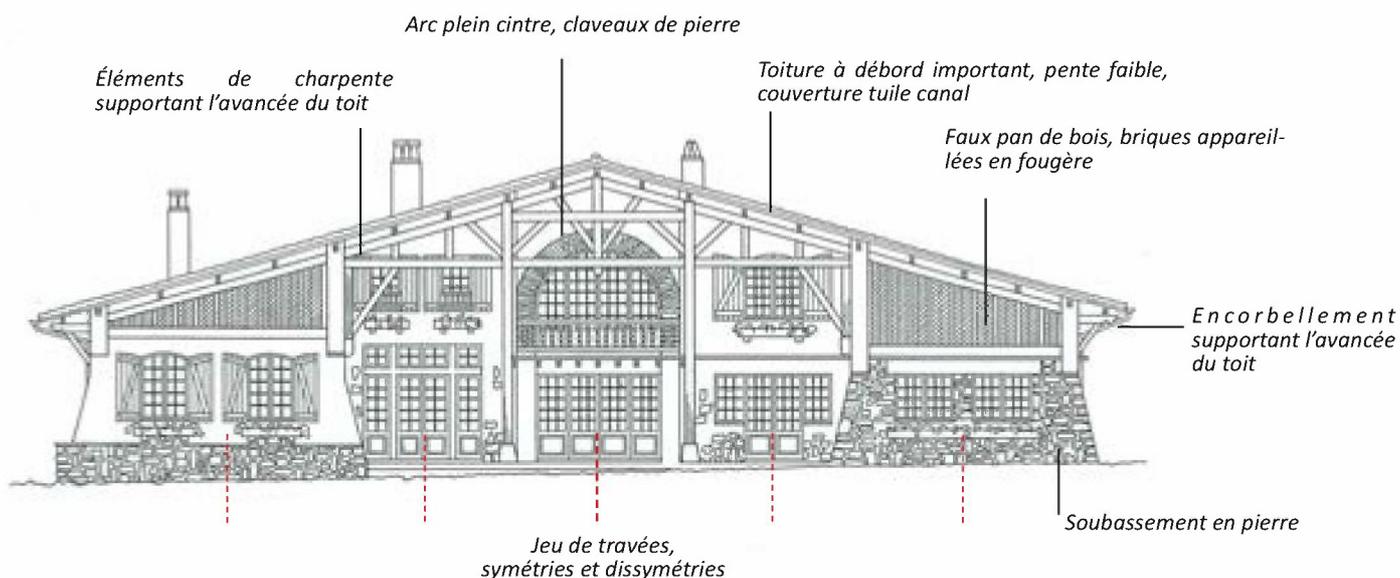
Composition par travées verticales d'ouvertures et hiérarchie des niveaux, la symétrie;

Apparition du balcon et de la porte-fenêtre;

Enrichissement de la modénature, (encadrement, bandeaux d'étages, entablement) et du décor;

Menuiseries de portes, fenêtres, contrevents en bois peint.

2.3.1.3 Les villas, leur jardin et leur clôture



Robert Maurice, projet de construction de la Villa Matuszek, élévation de la façade principale, 1933. Bayonne, archives.



Exemples de villas, adoption d'un même langage architectural : le grand escalier qui mène au porche, les balcons et loggias, le jeu de toits et de leurs larges débords.

Les thématiques et intérêts :

Deux styles se distinguent :

Le style régionaliste – modèle labourdin avec comme éléments distinctifs : la dissymétrie de la façade, murs de refends, le contrefort, l'encorbellement, le surplomb, le balcon, la loggia, l'escalier extérieur, les pans de bois ou faux pans de bois, l'étage de soubassement;

Le style régionaliste - modèle landais avec comme éléments distinctifs : les pans de bois ou faux pans de bois, l'appareillage de briques en feuille de fougère, la croupe : soit 1/2 croupe, soit croupe entière, la façade principale soit sous mur pignon, soit sous le long pan, la galerie.

Des éléments communs : les gabarits soubassements +1 ou 2 étages, des toits à faible pente et débord de couverture important, une volumétrie « animée », une hiérarchie de façades, la dissymétrie de la façade, l'évocation de matériaux sur fond blanc.

2.3.1.4 La villa, l'évolution du motif jusqu'à nos jours



Toiture à débord important, pente faible, couverture tuile canal

Toiture à débord important, pente faible, couverture tuile canal

Traitement de la clôture

La villa Marylago, par Henri Tison, 1964, façade antérieure. 1933. Hossegor, Architecture et identité régionale, 1923-1939. Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

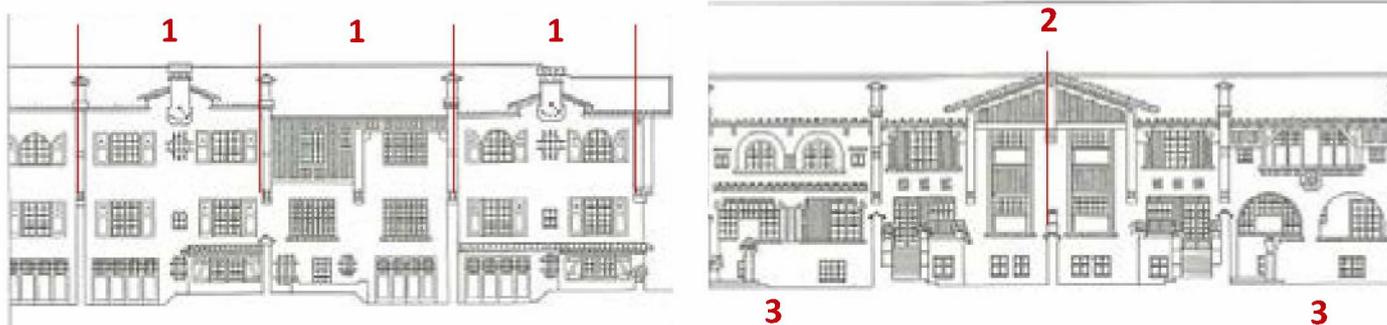


Vers une architecture plus épurée jusqu'à des volumes très simples (disparition du toit) qui s'emboîtent.

Les thématiques et intérêts :

Les villas plus récentes font appel à des volumes plus simples voire à la disparition du toit en faveur du toit terrasse.

2.3.1.5 Les immeubles/maisons de ville sur les fronts bâtis continus de la 1^o moitié du XX^e siècle



Analyse de la composition sur le front de mer, front bâti : alignement et rythme urbain

1. Module régulier, mais liberté à l'intérieur du module
2. Module « brouillé » : axe sur une limite
3. Axes de symétrie, mais équivalence plutôt que répétition



Le front bâti à Hossegor, rythmé par des maisons de ville, faitages perpendiculaires à la rue, façades marquées par les murs de refend...

Les thématiques et intérêts :

Façades de « devant »

Sur les fronts bâtis continus tel le front de mer, des procédés de composition permettant une composition modulaire et des variations, une échelle de maisons de ville.

Une architecture régionaliste qui emprunte le même vocabulaire que la villa.

Des édifices aux gabarits plus importants, parfois isolés, les hôtels.

2.3.1.6 Les grands hôtels et édifices particuliers



Sporting-Casino par Henri Godborge, Louis et Benjamin Gomez, 1927-1928 et 1930-1931, ensemble de puis le nord-ouest, état ancien, par Emile Vignes, extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



Les hôtels et immeubles, une échelle d'édifice et des gabarits plus importants mais une architecture réglée par une ordonnance régulière.

Les thématiques et intérêts :

Des édifices aux gabarits plus importants (R+3/4, parfois isolés, les hôtels et équipements (sporting casino...).

Des façades hiérarchisées

Une architecture régionaliste qui emprunte le même vocabulaire que la villa.

Un accompagnement paysager parcs, jardins, arbres ...



L'église Saint Etienne à Soorts, chevet roman, clocher XIX^e s.

L'église de la Trinité à Hossegor par Bernard Durand entre 1951/1958

2.3.1.7 Les édifices «publics» remarquables de toute époque



L'école de Soorts et sa typologie exemplaire.



L'ancienne mairie, effet de porche, petit fronton et parement en brique.



Le cinéma

Les thématiques et intérêts :

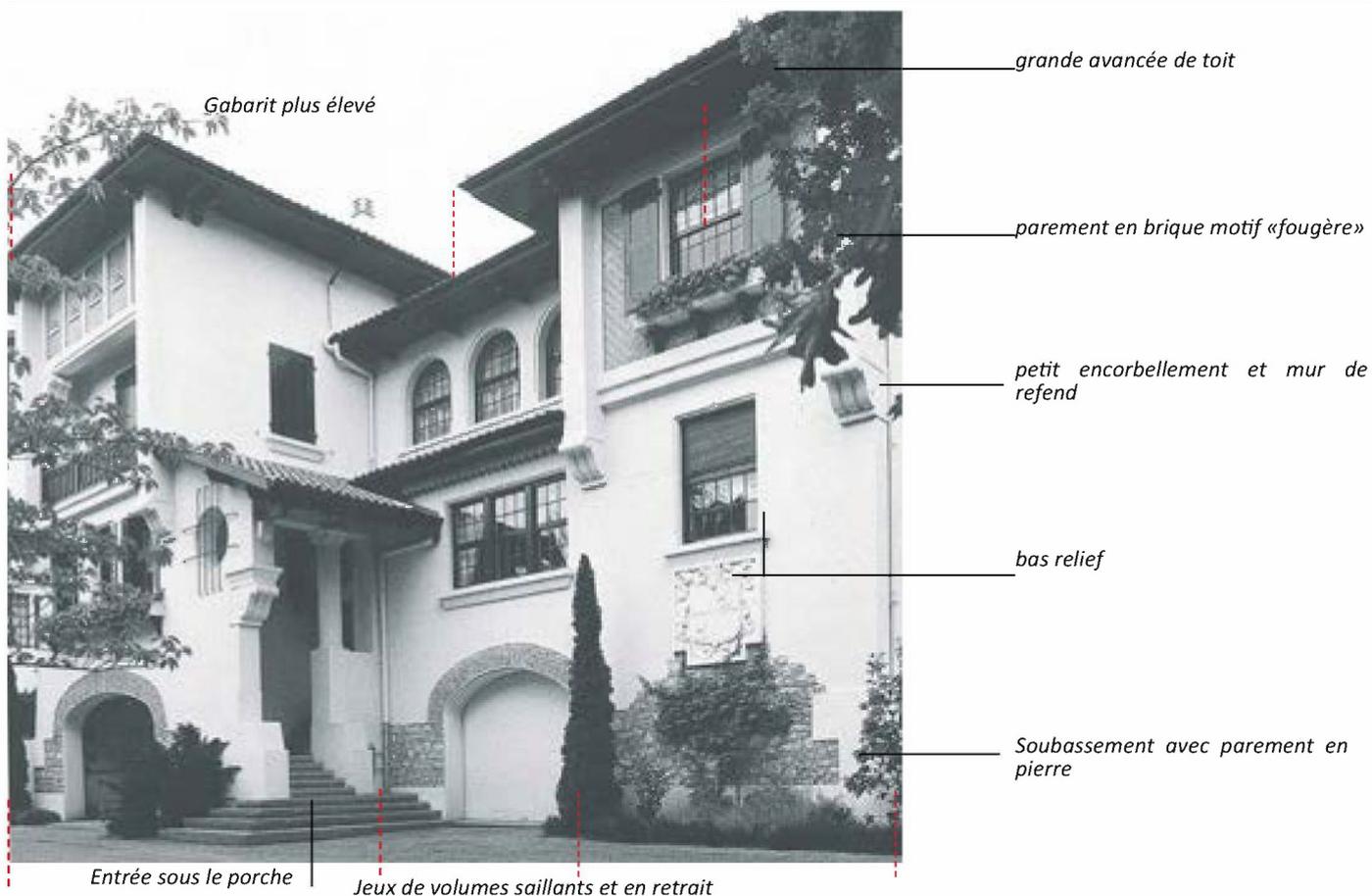
Des édifices publics de toute époque.

Des situations urbaines, un rapport d'échelle au bâti courant à conserver.

Des gabarits et des architectures particulières.

2.3.2. L'art de bâtir et ses éléments régulateurs

2.3.2.1 La composition des volumes et des façades



Aguilera par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



Aguilera par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Les éléments observés :

- L'architecture la plus ancienne est établie sur des volumes simples et massés.
- L'architecture régionaliste et des villas en particulier, fait appel à un jeu de volumétrie plus recherché dans les gabarits et hauteur de construction, le plan constitué de plusieurs volumes emboîtés, les débords de toits, les avancées et encorbellements, les petits volumes pour accueillir un porche ou encore les loggias et balcons.

2.3.2.2 Les encorbellements, les balcons et les loggias, les pergolas et les ombrières



Grand toit en débord pour protéger de la pluie et du soleil

Balcon en bois avec garde-corps en bois tourné

Encorbellement sur poutres et solives en bois, finition avec élégie.

Terrasse, garde-corps en béton et bois



La loggia surmontée d'une pergola ou d'une ombrière est un des grands motifs de l'architecture Régionaliste : en structure béton et bois.



Loggia surmontée d'un balcon, , porche d'entrée filant sur le premier étage.

Les éléments observés :

- Des motifs singuliers qui marquent l'architecture régionaliste;
- Des jeux de saillie et retrait qui animent la façade;
- Des matériaux : béton, ciment, bois... peints.
- Une richesse de l'art de bâtir.

2.3.2.3 Les différentes maçonneries et parements



Faux pan de bois à grille, peint

Panneaux maçonnerie en béton, enduite et peinte

Soubassement avec parement en pierre

Maçonnerie béton et ciment, enduite et peinte



Pans de bois à grille sur la ferme et l'architecture traditionnelle landaise.



Maçonnerie de moellons hourdée. Un enduit et un badigeon sont nécessaires pour la protéger.



Pan de bois et remplissage en brique, motif en fougère.

Les éléments observés :

Différents types de matériaux et maçonnerie sont observés :

- sur l'architecture la plus ancienne, petit soubassement en pierre puis murs montés en pan de bois et panneaux avec remplissage en briques ou torchis, protégés par enduit à la chaux et sable local puis badigeonné;
- sur l'architecture XIX^e, murs bâtis en maçonnerie de moellons, hourdée à la chaux et recouvert d'un enduit de protection à la chaux et sable local, puis d'un badigeon;
- sur l'architecture régionaliste, les techniques font appel à de nouveaux matériaux, béton et ciment tout en conservant des murs construits en moellons et/ou briques. L'architecture se pare de faux pan de bois, parement en briques ou pierre qui s'inspirent l'architecture traditionnelle. Les maçonneries sont enduites (enduit ciment) et peintes.

2.3.2.4 Les enduits et badigeons, les couleurs



Panneaux enduits et peints en blanc

Menuiserie de fenêtre en bois peint en blanc

Menuiserie de contrevent et faux pan de bois peint en rouge «basque»



L'architecture fin XIX^e enduite et badigeonnée dans des couleurs claires. La modénature et les menuiseries introduisent la couleur sur la façade.



Exemple de façades de villa : jeu du soubassement en parement de pierre «rose», le blanc des murs et le bleu passé sur les bois.

Les éléments observés :

- Toute maçonnerie doit recevoir un enduit de protection, puis un badigeon ou une peinture.
- Les enduits sont adaptés au support qui le reçoit : enduit à la chaux/ sable local pour les maçonneries de torchis, brique ou moellons de pierre; enduit au ciment pour les maçonneries en béton.
- La coloration des murs reste dans des teintes très claires. Le blanc est la couleur «traditionnelle» reprise dans l'architecture balnéaire.
- Ces sont les éléments de structure (pan de bois/faux pan de bois), de parement (brique, pierre), la modénature (chaîne d'angle, corniche, encadrements...) et les menuiseries qui apportent la couleur sur la façade : rouge, vert, bleu... éventuellement brun.

2.3.2.5 Le décor et la modénature



Décor d'encadrement : petite corniche sur consoles avec motif de triglyphe.

balcon avec balustrade en pierre

Ferronnerie du garde-corps en fonte moulée

Encadrement de la porte-fenêtre en brique et pierre taillée



La pergola et le bas relief, front de mer.



Le porche d'entrée de la villa ; détail de la colonne



Le porche d'entrée et le bas relief, scène rurale.

Les éléments observés :

- Sur l'architecture vernaculaire, le pan de bois rythment les façades, les encadrements marquent les baies.
- L'architecture plus « savante » fait appel à une modénature et un décor d'une autre nature, avec des matériaux tels que la pierre, la brique, le béton et le ciment moulé, les bois découpés, les faux parements, les bas-relief. ...

2.3.2.6 Les menuiseries de portes, fenêtres et contrevents



Volet roulant en bois peint

Menuiserie de fenêtre petits carreaux, en bois peint en blanc et vert comme le faux pan de bois.



L'architecture fin XIX^e, menuiseries de porte à panneaux pleins et verres protégés par une ferronnerie. Fenêtre partition à grands carreaux.



Le dessin de la menuiserie s'adapte à la forme de la baie.



La porte huisserie en métal peint et verre.

Les éléments observés :

- La menuiserie de porte, fenêtre quelque soit son époque s'adapte à la forme de la baie et sa partition à la composition de la façade.
- Le bois est le matériau majoritairement employé, il est peint.
- Le métal et les ferronneries sont également utilisés, ils sont peints.

2.3.2.7 Les boutiques, devanture, enseignes



Enseigne en drapeau

Enseigne peinte sur bandeau

Devanture en feuillure établie dans la baie

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Librairie de David Chabas par R. Valès, vers 1927, façade sur l'avenue Paul-Lahary, état ancien.



Projet du front de mer, les boutiques sous les arcades. Archives municipales de Bayonne.



Le traitement des devantures aujourd'hui ne compose pas toujours avec l'architecture et la qualité de la façade.



Les éléments observés :

Le principal type de devanture représenté à Hossegor est la devanture en feuillure. Elle est établie dans la baie ou l'arcade du rez-de-chaussée.

La composition de la menuiserie est simple et en cohérence avec la composition de la façade et son décor.

Les équipements associés à la devanture : stores, enseignes, éclairage, sont composés avec l'ensemble.

2.3.2.8 les toits et leurs matériaux



demi croupe, arêtier et faitage en tuile canal

Le grand débord de toit sur console en bois. Dessous le voligeage est chaulé comme les bois.

La silhouette de la maison landaise est fortement marquée par la présence du toit, en tuile canal de terre cuite.



La tuile de Marseille, à grand module sur une maison «éclectique» de Soorts, fin XIX- début XX^e.

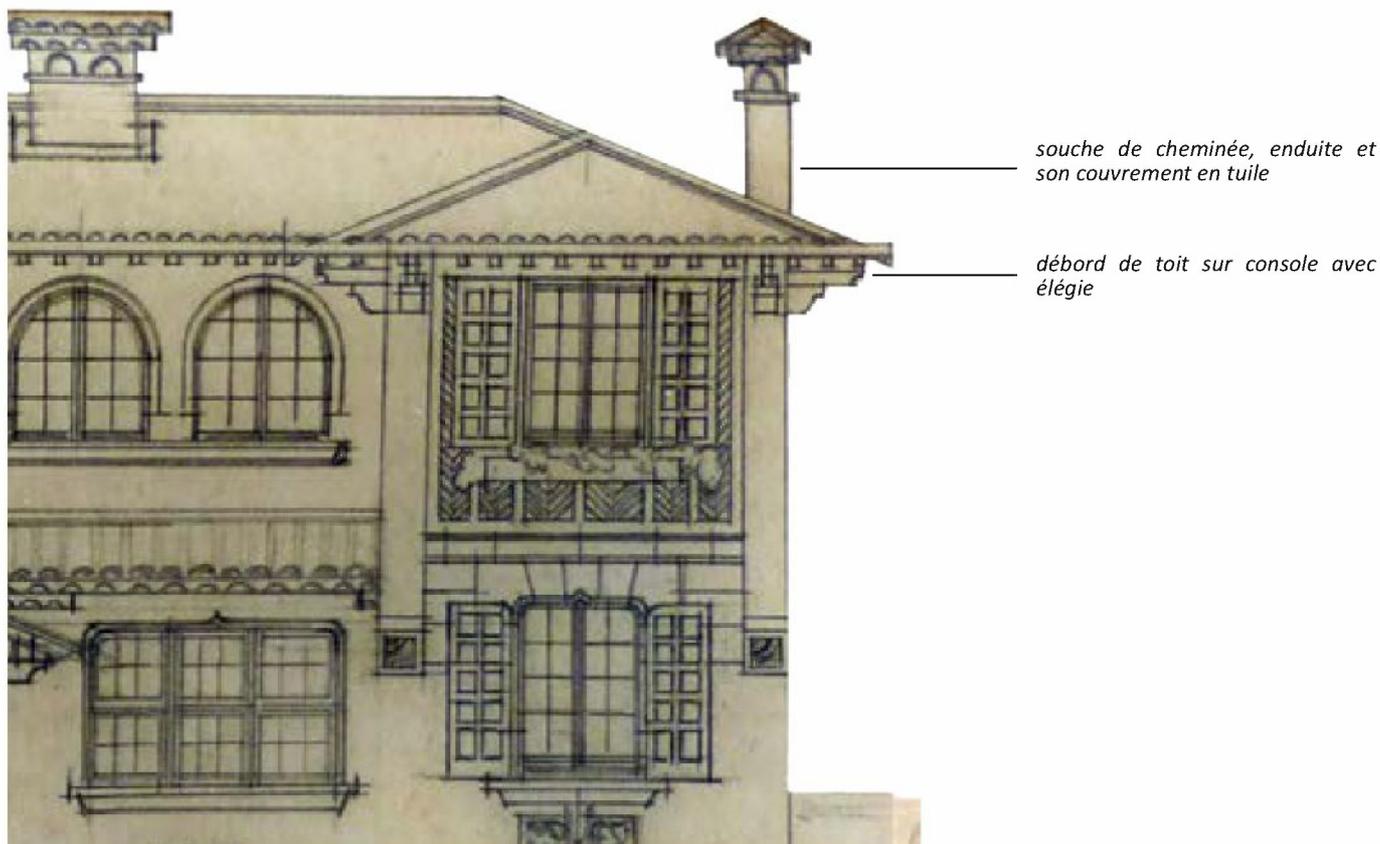


Le bourg de Soorts et le volume de ses toits plats et ocre rouge, dominés par le clocher de l'église couvert en ardoise.

Les éléments observés :

- Les toits sont couverts par la tuile canal de terre cuite, de couleur ocre/rouge. Toits plats et larges. Les combles ne sont pas habités
- La tuile mécanique dite de «Marseille» apparaît à partir de mi-fin XIX^e à l'époque industrielle.
- L'architecture régionaliste reprend la tuile canal dans son architecture et amplifie les éléments et détails de sa mise en oeuvre.
- L'ardoise et les autres matériaux sont mis en oeuvre sur des ouvrages exceptionnels.

2.3.2.9 les toits et leurs ouvrages : souches de cheminées, prises de jour



Plan élévation de la villa Aguilera par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Archives municipales de Bayonne.



Épis de faîtage en terre cuite, souche de cheminée enduite et peinte.



Les toits et la souche de cheminée en brique qui devient un élément de décor sur la façade de la villa.



Le traitement de l'égout et du débord de toit sur console en bois sculptée.

Les éléments observés :

Différents détails caractérisent les toits d'Hossegor:

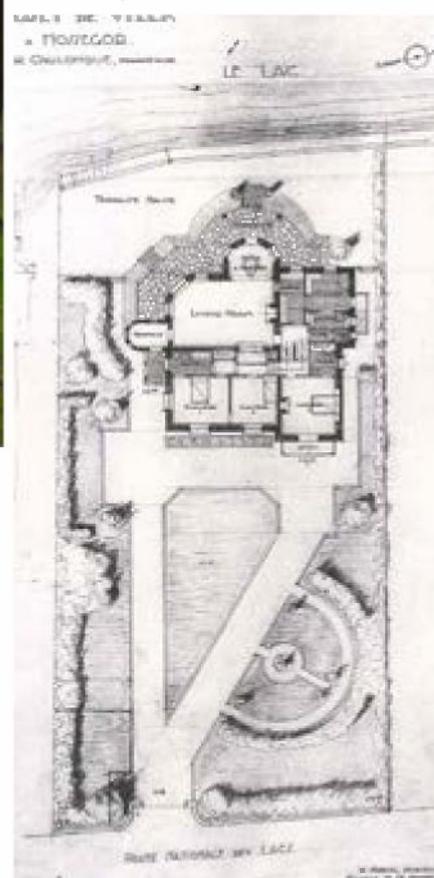
- le fort débord de toiture, sa profondeur, ses consoles, rives, sous faces, coloration
- les arêtières, rives et égouts construits en tuile canal
- les cheminées bâties et leur couverture,
- les châssis de petites dimensions...
- d'autres éléments de décor ponctuels, épis de faîtage...

2.3.2.10 Les jardins motifs, composition, essences, gabarits



la cime des arbres plus haute que le faitage de la maison

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



L'allée qui mène à la villa Maya, en stabilisé ou matériau perméable.



L'architecture de la villa sous les pins ouvrant vers le Lac. Le Lac vu de la villa «les pierres roses», 1932.



Les éléments d'accompagnement du jardin et de sa composition: sculpture, fontaine..

Regeal par William Marcel, 1935, plan au rez-de-chaussée avec dessin du jardin. La villa tournée vers le lac.

Les éléments observés :

- Le motif du jardin et de la villa est dicté par le rapport au site.
- L'inscription de la villa dans un paysage boisé à respecter fait qu'à la différence de ce qu'on observe à Biarritz ou Saint-Jean-de-Luz, très peu de jardins sont composés à Hossegor. La volonté d'intégration dans le site, sous les pins, de dégager les vues vers le lac ou l'océan prime.
- Le jardin s'organise autour de l'allée d'accès à la villa. Les matériaux de sol sont perméables.
- Il est clos au moins par un portail et une clôture sur la rue.
- Des éléments forment la transition entre intérieur et extérieur : escalier, perron, terrasse, loggia...
- Des palettes végétales où le vert est dominant, essences d'arbres : platane, pin maritime, pin parasol, chêne pédonculé, chêne liège, cyprès de Lambert...essences pour les haies et bordures: arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne, ajonc d'Espagne, bruyère, hortensia, mimosas, viornes tin...

SPR de Soorts-Hossegor

2.3.2.11 La villa et sa clôture



Catira par Louis Lagrange, 1931, façade sud, la clôture basse, montée en moellons de grès rose de la Rhune, au devant du porche .



le portail dans l'axe du l'escalier et de l'entrée.



L'Ancre de Miséricorde, par Louis et Benjamin Gomez, 1931, ensemble depuis l'est, façade et portail.



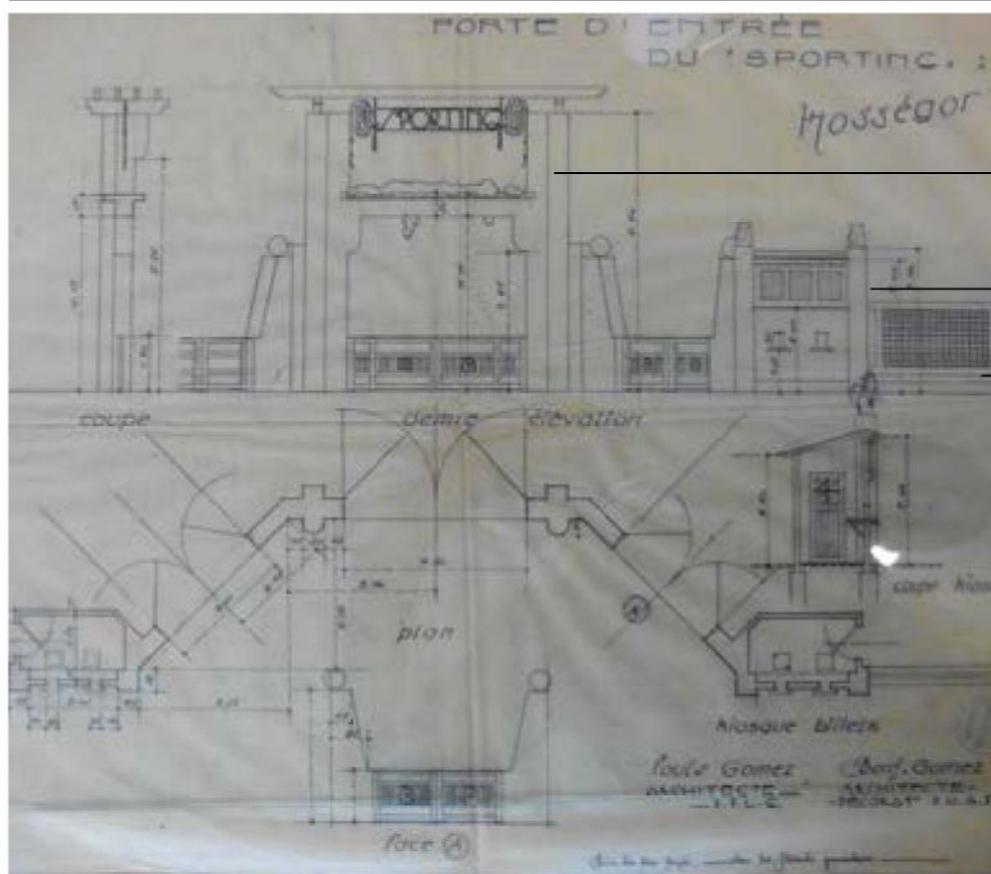
Adichats par Louis Lagrange, 1931, façade antérieure, détail : portillon et entrée principale.

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Les éléments observés :

- La villa et sa clôture est un réel motif qui se développe dans l'architecture balnéaire.
- La composition et l'échelle du portail sont dictés par ce rapport à la façade d'accès.
- La restauration de l'ensemble est essentielle pour conserver la qualité de l'architecture et des paysages urbains qu'elles offrent.

2.3.2.12 La clôture, le portail et le portillon



Portail monumental surmonté d'un portique

Guichet, maçonnerie avec décor en brique

Mur bahut surmonté d'une grille

Plan élévation de la porte d'entrée du sporting par Louis et Benjamin Gomez, 1929, façade nord-ouest. Archives municipales de Bayonne.



Les portails et leur architecture très variée : forme et matériaux.



La clôture très simple: portillon, petit mur bahut surmonté d'une clôture en bois peinte.

Les éléments observés :

- Les clôtures et portails sont dessinés avec l'architecture de l'édifice, villa, hôtel ou autre équipement.
- Des plus simples ou plus complexes, la clôture n'est pas très haute. Elle est réalisée en maçonnerie (mur bahut surmonté d'une grille, palissade) muret en pierre doublée ou pas d'une haie.
- Les portails affichent parfois des architectures plus monumentales inspirées des portiques. Les matériaux employés sont : le bois, le fer forgé, la maçonnerie enduite et peinte, les parements en pierre...
- Les teintes s'harmonisent avec celles de la maison.

2.4

Le patrimoine culturel et mémoriel

Ce chapitre décrit les «autres patrimoines» issus de l'histoire de Soorts-Hossegor, autour des personnages et écrivains qui ont fréquenté les lieux avant la création de la station et ont oeuvré à la reconnaissance de la richesse du site et de ses paysages.

Alfred Eluère (1893-1985) en tandem avec un financier Aimé Meunier-Godin, en s'appuyant sur la société qu'ils ont constituée (la SIAH, Société immobilière artistique d'Hossegor) lance réellement la station balnéaire autour du lotissement du canal puis du front de mer.

L'invention de la villégiature, amène les architectes et les artistes à développer une nouvelle architecture qui s'inspire et réinterprète l'architecture vernaculaire. Au delà des formes urbaines dessinées et des paysages urbains, de très nombreuses oeuvres, villas et édifices nous sont parvenues. Elles constituent un témoin important de cette invention et richesse architecturale dont beaucoup sont identifiées dans le SPR et répertoriées par le service de l'Inventaire. Plusieurs ouvrages sont d'ailleurs consacrés à ce mouvement et ses représentants.

Quatre sous-chapitres exposent ces mouvements artistiques :

- 2.4.1 Les écrivains d'Hossegor œuvrant pour une reconnaissance du site
- 2.4.2 Les peintres et la représentation du paysage
- 2.4.3 Hossegor, un laboratoire architectural pour les architectes
- 2.4.4 Les arts au service de la décoration régionaliste : la sculpture, les vitraux

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Identifier, conserver et protéger ces témoins.

> Les restaurer et/ou les restituer suivant les sources iconographiques (plans initiaux, photographies anciennes...).

> Promouvoir une architecture contemporaine qui prolonge cet esprit.

2.4.1 Les écrivains d'Hossegor œuvrant pour une reconnaissance du site



Le lac au début du siècle avec la maison de J-H. Rosny jeune. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.



Une excursion à travers les Landes organisée par Maurice Martin,, plage de Biscarosse et attelage landais, extraits de Maurice Martin. Extrait de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Hossegor est découvert et révélé par des hommes de lettres autour de Justin Boex, dit J.H. Rosny jeune (1859-1948), académicien Goncourt qui s'installe à Hossegor, à l'aube du XXe siècle, Maxime Leroy (1873-1957) et Paul Margueritte (1860-1918) ou encore Maurice Martin (1861-1941). Ces personnalités et quelques autres forment un petit groupe. Si Rosny jeune quitte Hossegor en 1920, Leroy reste, et participe activement à la promotion de la nouvelle station.

Une structure associative «la Société des amis du lac d'Hossegor», fondée en 1909, prolongera la communauté des débuts. Ces principaux buts sont tout d'abord la défense et la protection du lac mais aussi sa promotion. Elle jouera un rôle important dans la définition des conditions du lancement de la station.

2.4.2 Les peintres et la représentation du paysage



Maggie Salcedo, *Scène landaise*, panneau pour une villa d'Hossegor.



Rêver, Peindre, Chasser, dessus de porte (1930-1935?) de la villa de Jean Roger Sourgen, peintre d'Hossegor et des Landes.

Jean-Roger Sourgen s'impose dans l'entre-deux-guerres comme le peintre d'Hossegor et des Landes. Naturaliste et visionnaire, landais et Basque, cet autodidacte se fixe dès 1925 dans une villa construite par Henri Godbage.

Les principaux motifs représentés sont l'étang, la dune, la forêt...

D'autres peintres œuvrent dans la région de Maggie Salcedo, Suzanne Labatut qui habite elle-même Hossegor. Certaines peintures sont réalisées pour des villas dont celle ci-dessus. Les paysages des landes et les scènes landaises, sont la principale source d'inspiration.

2.4.1 Hossegor, un laboratoire architectural pour les architectes



Guernika, hall d'entrée par Louis Lagrange, 1934.



Sporting-Casino par Henri Godbarge, Louis et Benjamin Gomez, 1927-1928 et 1930-1931, l'escalier principal et la tribune de l'ancienne salle de restaurant avec trois modèles de tables dessinés par Benjamin Gomez. Catira par Louis Lagrange, 1931, façade sud, porche.

Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

La villégiature balnéaire est le cadre d'une réelle invention en matière d'architecture. Cette invention se rapporte à tous les aspects du travail architectural : la définition des programmes, la mise au point des types ou l'expression architecturale elle-même. Hossegor ne fait pas exception et les architectes y développent une architecture régionaliste, un néo-basque ou néo-landais, réinterprétant les principaux motifs de l'architecture traditionnelle et vernaculaire.

Parmi les nombreux architectes qui ont œuvré à Hossegor et dont témoignent leurs villas ou édifices, figurent : Henri Godbarge, Louis et Benjamin Gomez, Louis Lagrange, Robert Maurice ou encore Paul Chevenot du mouvement plus Art déco. Leurs talents ne se limitent pas à l'architecture «extérieure» mais s'intéressent aussi au dessin des intérieurs, des espaces et équipements publics.

2.4.2 Les autres artistes, au service de la décoration régionaliste : la sculpture, les vitraux



Lucien Dangelde, pêcheurs basques, bas-relief.



Extraits de «Architecture et identité régionale, 1923-1939». Les Cahiers du Patrimoine, l'Inventaire.

Mauméjan frères, berger landais, vitrail pour le séjour-salle à manger de Guernika. Architecte Louis Lagrange, 1934.

La conception des architectures hossegoriennes laisse une place importante à la sculpture sous deux formes: l'ornement et la figure. Le motif régional extrapolé est largement mis en oeuvre : moulage de béton pour des éléments de poutres, corbeaux, linteaux, encadrements de baie..

La figure prend la forme du bas-relief, plus ou moins asservi à la composition architecturale. Les thèmes sont des thèmes ethniques : le berger sur ces échasses, le gemmeur, le chasseur de palombes... Parmi les sculpteurs qui ont le plus produits à Hossegor on peut citer Lucien Dangelde (1891-1951) natif de Biarritz.

Ces scènes et motifs sont aussi présents sur les vitraux. La fabrique de vitraux et de mosaïques d'art Mauméjean est créée en 1860 à Pau par Jules-Pierre Mauméjean puis reprise par ses trois fils vers 1923. Son activité est considérable entre-deux-guerres dans le domaine religieux et civil.

2.5

L'état et les pathologies de la forme urbaine et du bâti

La forme urbaine, le rapport entre édifices et couverts des pins, le rapport entre tissu et paysage constitue la valeur de Soorts-Hossegor.

Certaines altérations et pathologies sont constatées. Elles ont des causes multiples dont il est important de déterminer l'origine des désordres constatés afin de pouvoir intervenir de manière appropriée.

Les altérations des formes urbaines et des paysages urbains demandent une réflexion plus globale qui interroge le tissu urbain et les possibilités d'évolution et d'adaptation.

Les nouveaux aménagements des jardins, les opérations curatives ou préventives sur les maisons doivent prendre en compte la nature des matériaux (murs, enduits, couvertures, menuiseries...) et leurs spécificités techniques.

Quatre sous-chapitres sont développés autour des problématiques :

2.5.1 Les altérations de la forme urbaine et les ruptures d'échelle

2.5.2 Les altérations des espaces publics eu du paysage urbain

2.5.3 les altérations des abords des maisons et du couvert végétal

2.5.4 Les altérations du bâti

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Faire évoluer et adapter les formes bâties en cohérence avec les éléments régulateurs présentés dans le chapitre 2.2 et 2.3 ci-avant.

> Donner un cadre de règles pour cicatriser les tissus déstructurés, les paysages banalisés.



Le front de mer: la composition urbaine d'ensemble n'a pas été prolongée dans le cadre de l'urbanisation de l'arrière: ruptures d'échelle, absence de continuité du paysage urbain.



Absence de composition urbaine, rupture d'échelle



Rupture d'échelle entre les bâtiments; densités bâties fortes dans des quartiers de villas.



Dent creuse entre espace de jardin et espace bâti.



Changement de gabarit dans le centre de Hossegor

2.5.1 Les altérations de la forme urbaine et les ruptures d'échelle

La ville d'Hossegor s'est développée par étapes successives, passant d'une notion de véritable projet urbain, dans les années 20 à 30, à une urbanisation de «zoning» à partir des années 1960. De cette évolution, découlent plusieurs altérations de la forme urbaine, qui peut prendre principalement deux formes:

Des ruptures dans la continuité des tracés urbains régulateurs

Les ruptures succédant aux tracés urbains originaux, par absence de continuité de projet urbain régulateur; Il en découle des discontinuités de l'espace public, l'absence de mise en valeur des édifices «repères»: exemple du front de mer.

Des ruptures d'échelles entre les bâtiments

Les logiques de densification au coup par coup ont participé à créer des discordances d'échelle entre les édifices: immeubles jouxtant des maisons.

Les dents creuses et espaces délaissés

Les espaces délaissés, résultant soit de démolitions de bâtis, de portions d'espaces non construits ou reconstruits: création de dents creuses altérant la nature du tissu urbain.



Traitements très routiers de certains espaces publics.



Forte présence de la voiture, qui altèrent la perception du paysage urbain.

2.5.2 Les altérations des espaces publics et du paysage urbain

Peuvent être identifiés à ce titre:

Des espaces parfois banalisés, avec un traitement très routier dans des sites urbains de qualité.

L'importante place de la voiture dans les aménagements de l'espace (dynamique de rééquilibrage en cours sur la ville).

Le partage de l'espace entre mobilités et usages....



Banalisation des clôtures, sans rapport avec l'architecture de l'édifice.



Banalisation de la clôture, et altération du couvert végétal.

2.5.3 Les altérations des abords des maisons et du couvert végétal

Dans les quartiers de villas, le paysage urbain est marqué par la nature des clôtures, et la présence du végétal des jardins.

La qualité des clôtures est parfois altérée par:

- une perte de l'effet de transparence, par l'ajout de matériaux opaques de grande hauteur.
- une utilisation de dispositifs de clôture banalisants (treillis soudés, grillages toute hauteur coté rue).

L'un des objectifs du SPR est de permettre un travail de l'écriture des clôtures en cohérence avec l'identité du bâti, et dans le respect du caractère de la rue.

Le couvert végétal

L'implantation des maisons et les coupes progressives participent à composer des espaces déboisés. Ceux ci ont deux conséquences:

- Les maisons sont rendues très impactantes dans le paysage.
- Les dunes ne sont plus tenues par la présence des arbres (risque progressif d'érosion par le vent et la pluie).

Le SPR participera à maintenir le couvert végétal, important à la fois pour la valeur paysagère et naturelle du site.



Altérations des bétons liées aux intrants marins: la présence de sel dégrade les bétons et les aciers, les peintures.



L'évolution des techniques induit des greffes sans cohérence avec l'architecture. Une réflexion devra être portée sur ces éléments.



Enseignes appliquées sur le bâti, suite à un changement d'usage, en désaccord avec l'architecture de l'édifice.

2.5.4 Les altérations du bâti

La proximité avec l'Océan participe à altérer les bâtiments.

Les embruns salés, par leur effets permanents sur les bâtiments, participent à :

- une dégradation des peintures sur les maçonneries ou les boiseries. L'entretien courant des édifices est ici primordial, il impose de restituer régulièrement cette protection des bâtiments. En l'absence de protection efficace (peinture minérale adaptée), les sels marins pénètrent par capillarité dans les bétons et entraînent sa dégradation progressive:

- une altération des maçonneries: l'effet des chlorures de sodium et de magnésium sur les bétons favorise la dégradation de la matrice sédimentaire, et entraîne parfois un gonflement des bétons. Les armatures font l'objet de phénomènes de corrosion, et entraînent à terme une fragilisation de la structure, et un éclatement des bétons.

- une dégradation des menuiseries, garde corps, etc... En front de mer en particulier, ces éléments sont très sensibles, et font l'objet d'altérations rapides. Leur entretien, réparation et/ou leur remplacement doivent être menés régulièrement, en accord avec l'architecture de l'édifice.

On constate également une altération visuelle des bâtiments, par l'insertion non adaptée de composant techniques: ventilateurs, blocs VMC, paraboles, etc...

En dernier lieu, le changement d'usage de certains bâtiments (maisons devenues commerces, restaurants, bureaux, etc...) a entraîné l'apparition d'enseignes, stores, qui modifient l'aspect général du bâtiment. Ces éléments ne doivent pas être interdits, mais un soin doit être apporté pour qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans l'architecture: respect des modénatures, de la composition générale, des teintes du bâtiment, etc...

Chapitre 3

DOCUMENTS CADRE ET OUTIL DE GESTION

3.1 Le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection

3.2 L'inventaire et l'état des protections du patrimoine architectural et urbain

3.3 Les démarches et projet en cours

3.4 Les documents d'urbanisme (SCOT et PLU)

Ce chapitre a pour objectif de :

- faire le récolement des documents cadre existants et à considérer par le SPR,
- comprendre les démarches de projets portés par la collectivités au rang desquels s'inscrit le SPR.

Les conséquences au niveau de l'étude du SPR sont déduites au fur et à mesure.

3.1

Le patrimoine environnemental, inventaires et dispositions de protection.

Ce chapitre fait le récolement des documents, actions et réglementations ayant trait à l'environnement. Les enjeux, les conséquences pour le SPR sont analysés thème par thème.

Ils sont développés dans les sous-chapitres suivants :

3.1.1 Les sites inscrits et/ou classés

3.1.2 Les ZNIEFF

3.1.3 Le conservatoire du littoral et la loi littoral

3.1.4 Les risques naturels

3.1.5 Forêt soumise au régime forestier

3.1.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

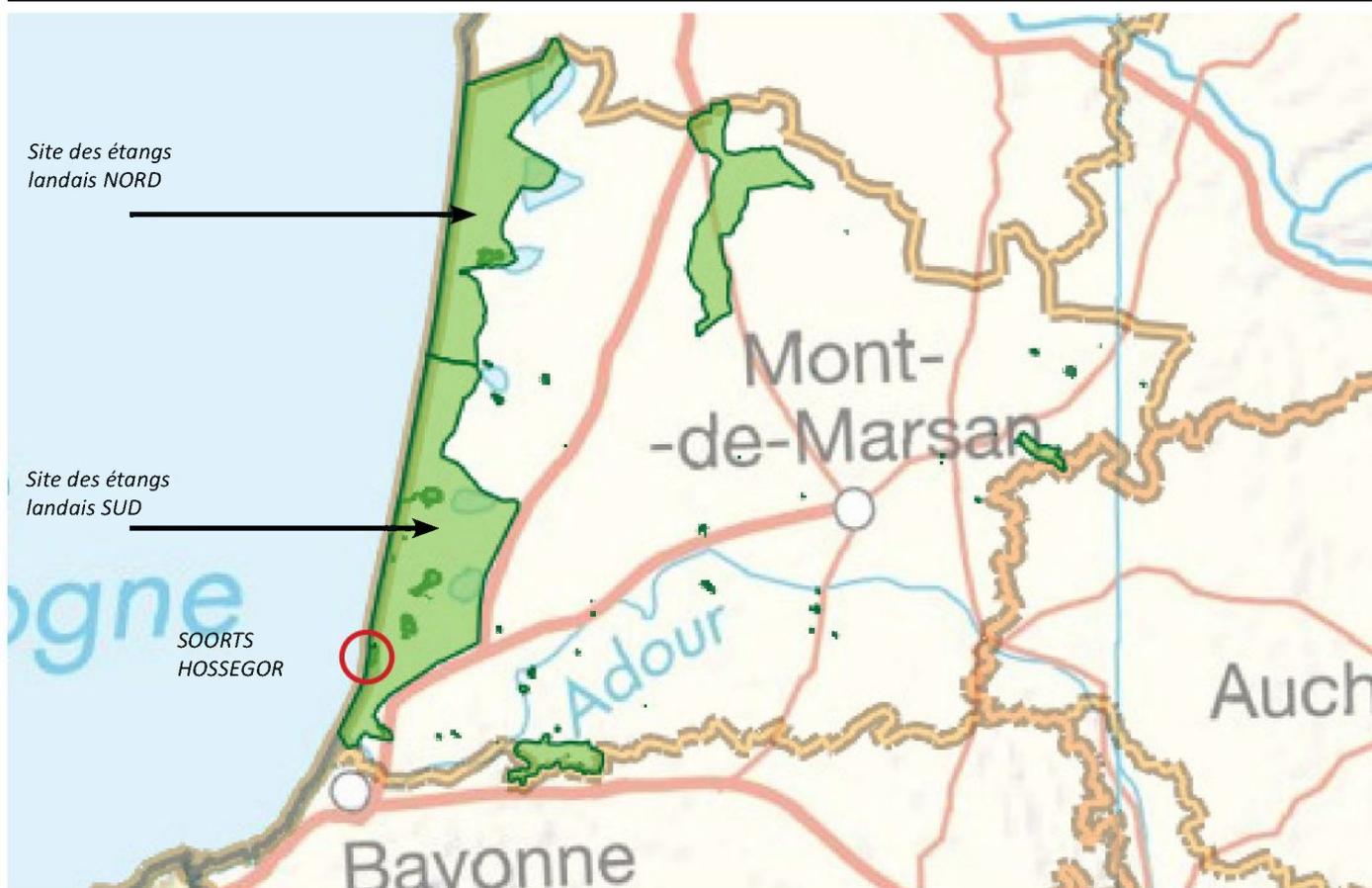
Conséquence et enjeux pour le SPR

> *Le paradoxe de la reconnaissance et de la juxtaposition des dispositifs avec une problématique de modes de gestion différentes.*

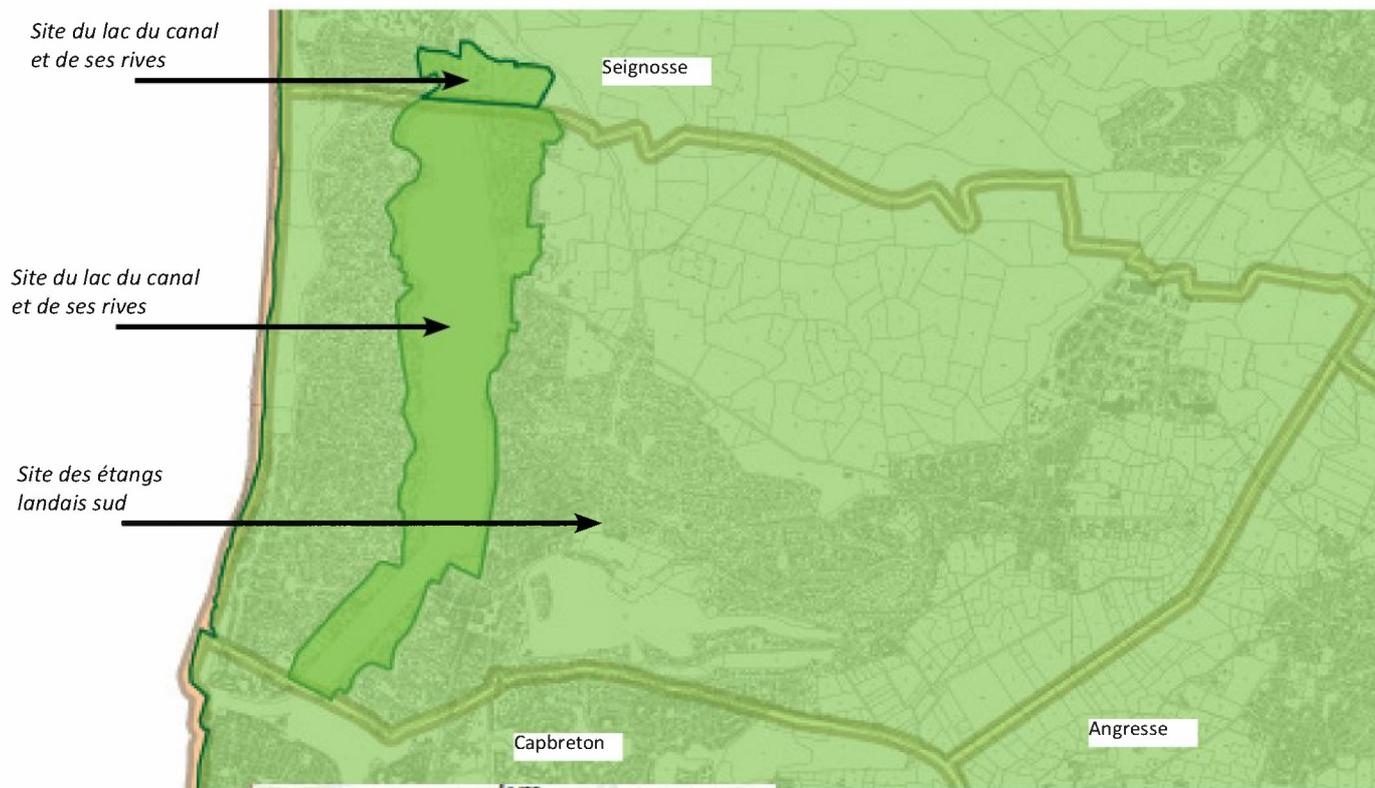
> *Intérêt du SPR à fédérer des dispositifs juxtaposés dans une vision d'équilibre*

> *Lien entre intérêt paysager et intérêt environnemental*

> *Tenir compte de ces périmètres pour définir la délimitation du SPR.*



Extrait de l'Atlas des Patrimoines. La protection des étangs landais nord et sud couvre pratiquement tout le littoral



Extrait de l'Atlas des Patrimoines. Le site inscrit du Lac d'Hossegor, et canal avec ses rives, se prolonge sur la commune de Seignosse, sur laquelle se développe le fond du lac.

3.1.1 les sites classés et inscrits

1) Sites inscrits :

- site inscrit du lac d'Hossegor , son canal et de ses rives 165 hectares pour la partie située sur la commune,
- site inscrit des étangs landais sud par arrêté ministériel du 18 09 1969.

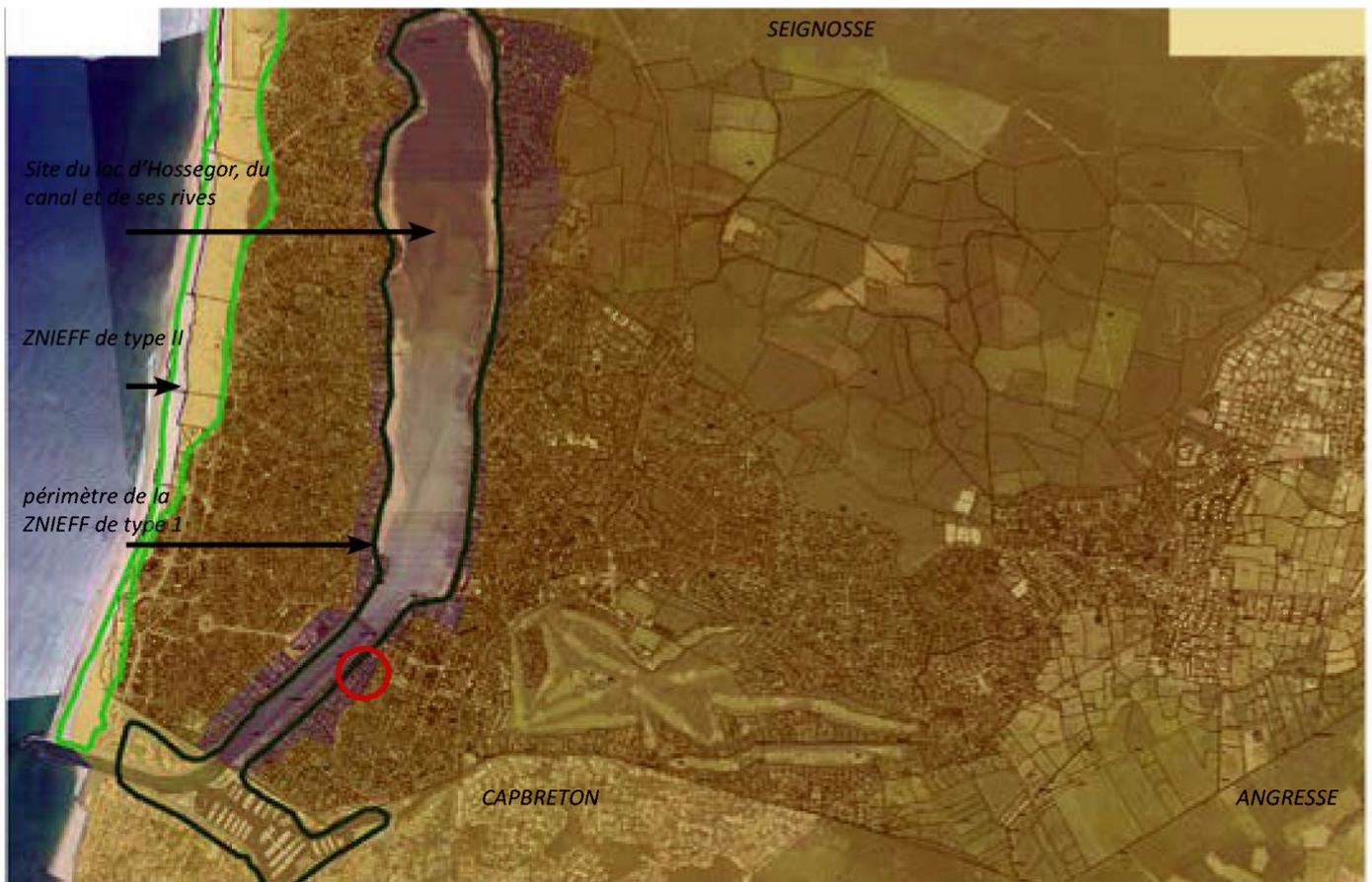
Ces deux protections se superposent.

La protection «des étangs landais» couvre l'ensemble du territoire communal. Le lac se développe à la fois sur Hossegor (en majorité) et sur Seignosse pour son extrémité Nord. Une protection site complète la protection sur Seignosse.

Ces deux protections démontrent la valeur de paysage attachée à la présence des étangs et du lac d'Hossegor avec son canal. Le maintien de la forêt landaise, des reliefs dunaires et des ambiances qui leur sont propres peut résulter de la présence du site inscrit des étangs landais.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

- > ***une commune dont tout le territoire est couvert par un site inscrit,***
- > ***une qualité de maintien de paysage effet des sites inscrits,***
- > ***une fragilité en cas de disparition du site des étangs landais,***
- > ***inscrire dans la durée des objectifs réglementaires pour asseoir une gestion des intérêts paysagers du site (boisement des pins notamment).***



Carte extraite du PLU de Soorts Hossegor JB Etudes

3.1.2 l'inventaire des ZNIEFF

Lancé en 1982, sous la responsabilité du Muséum National d'Histoire Naturelle, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Deux ZNIEFF sont présentes sur le territoire communal :

- une ZNIEFF de type 1
correspondant au lac d'Hossegor
- une ZNIEFF de type 2
correspondant aux dunes littorales entre Contis et la barre de l'Adour.

Elles montrent qu'intérêts et enjeux paysagers et environnementaux sont liés.

En ce qui concerne le lac, la superposition de la protection au titre des sites avec le périmètre de la ZNIEFF de type 1 ne correspondent pas totalement.

Le SPR apporte une plus-value en rendant visibles ces valeurs environnementales et plus effective leur valorisation ou leur protection par la mise en place de règles adaptées.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> l'ensemble de ces secteurs couvre une grande partie des intérêts paysagers et environnementaux relevés dans le SPR;

> intérêt du SPR pour fédérer des dispositions juxtaposées tant en termes de périmètre, qu'en termes de réglementation en vue de la conservation, et de la valorisation..

Propriété du Conservatoire du littoral



Plan extrait du PLU de Soorts Hossegor rapport de présentation JB études



Photographies et documents extraits du site internet du Conservatoire du littoral.

SPR de Soorts-Hossegor

Atelier Lavigne, Architectes Associés - Catherine Roi, architecte-urbaniste

Diagnosics environnemental et patrimonial - Version pour approbation Mai 2018

3.1.3 la loi littoral et le conservatoire du littoral



La *Thalysa pycnantha* se fait voler les fleurs par les hélicoptères de patrouille maritime



Des caillbotis permettent de traverser la dune



La commune de Soorts Hossegor est concernée par la loi littoral.

Le Conservatoire du littoral est un établissement public administratif de l'État placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature.

Il est composé de services centraux (le département de l'action foncière, le département de la gestion patrimoniale et le secrétariat général), de 10 délégations de rivages, d'une délégation «Europe et International» et d'une délégation à la communication et au mécénat. Il s'appuie pour sa gouvernance sur un conseil d'administration et des conseils de rivages. Il comporte un conseil scientifique.

Sa mission vise à la Conservation des zones littorales en termes environnementaux. A ce titre, plusieurs hectares appartiennent au Conservatoire du Littoral. La gestion de ces propriétés est confiée à des organismes à même d'assurer l'entretien et le suivi de ces espaces fragiles en fonction d'objectifs clairement définis.

A Hossegor, une partie de la bande littorale est propriété du Conservatoire du littoral. Depuis les années 1980, s'est engagée une démarche de protection de «la Côte sauvage» à la demande de la commune.

34 hectares sont concernés, des travaux de reconquête, de confortement et de protection des zones pavillonnaires voisines et de gestion vis à vis de la fréquentation et du rétablissement de la dynamique du milieu ont été entrepris.

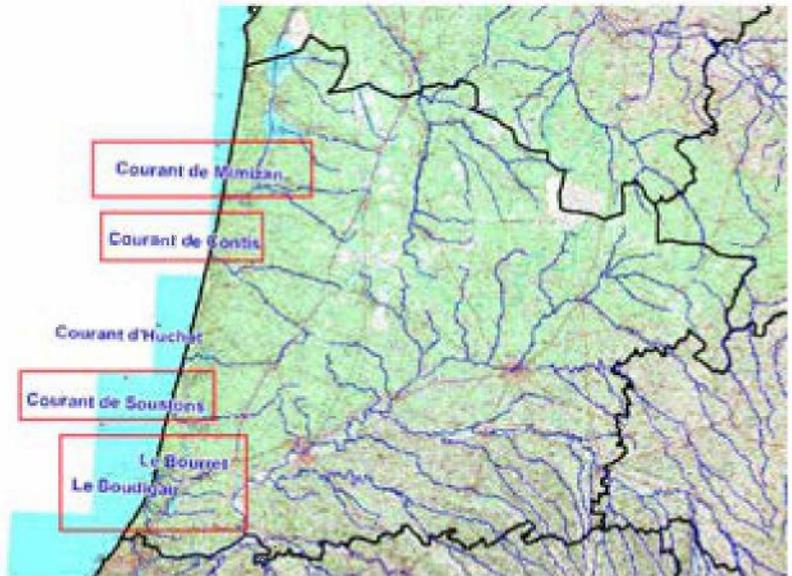
Paysage et environnement sont liés, et demandent des actions de gestion permanentes dans les sites où la pression de la fréquentation et la pression urbaine sont fortes. La propriété du Conservatoire du littoral devient de fait un site protégé et entretenu. Le SPR n'apporte pas de plus value dans ce cadre.

Conséquences et enjeux pour le SPR:

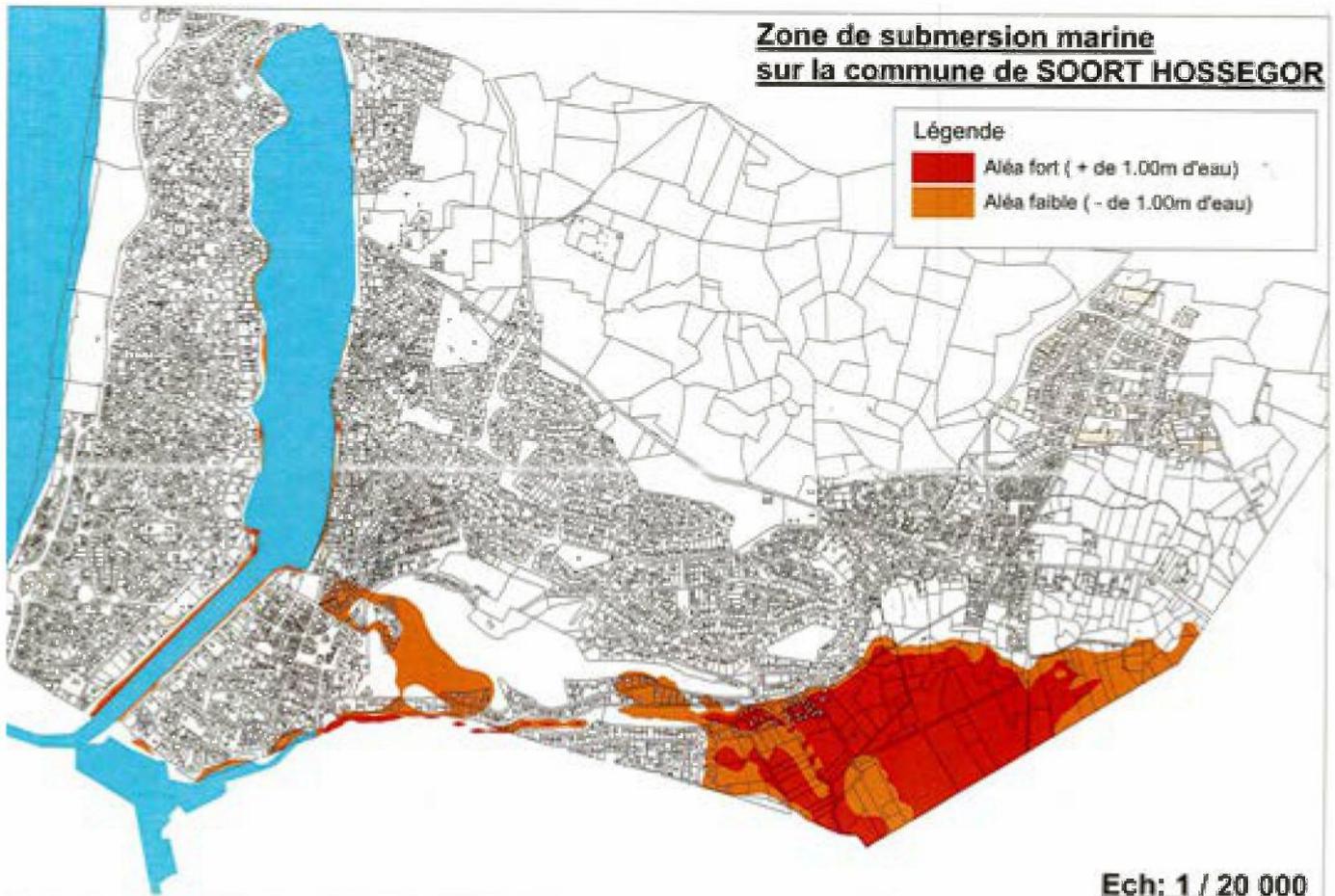
> Ce secteur du littoral est suffisamment protégé par la présence du Conservatoire du Littoral. L'enjeu est de compléter les périmètres protégés et valorisés et non de surimposer des protections. Le SPR doit donc apprécier où se trouve les complémentarités.

Communes comportant des zones à risque :

- Mimizan, sur le courant de Mimizan,
- Saint-Julien en Born et Lit et Mixe sur le courant de Contis,
- Messanges, Vieux-Boucau, Soustons et Azur sur les courants de Messanges et de Soustons,
- Soorts-Hossegor, Capbreton et Angresse sur les cours d'eau du Bourret et du Boudigau et le lac d'Hossegor.
- Mollet-et-Mâa, Vielle-Saint-Girons et Léon, pour le courant d'Huchet



Document extrait du dossier d'information sur le risque submersion marine préfecture des Landes DDTM décembre 2010



Document commune de Soorts Hossegor

3.1.4 les risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques dus à sa situation littorale

- Submersion marine, (des bâtiments repérés en aléa fort et faible, des implications d'aménagement au dessus de la côte NGF de 3m s'appliquent en cas de travaux pour réduire la vulnérabilité)
- Risque recul du trait de côte
- Risque avancée dunaire.

Des études sont en cours afin d'apporter des connaissances globales de ces processus afin de guider les choix d'aménagement.

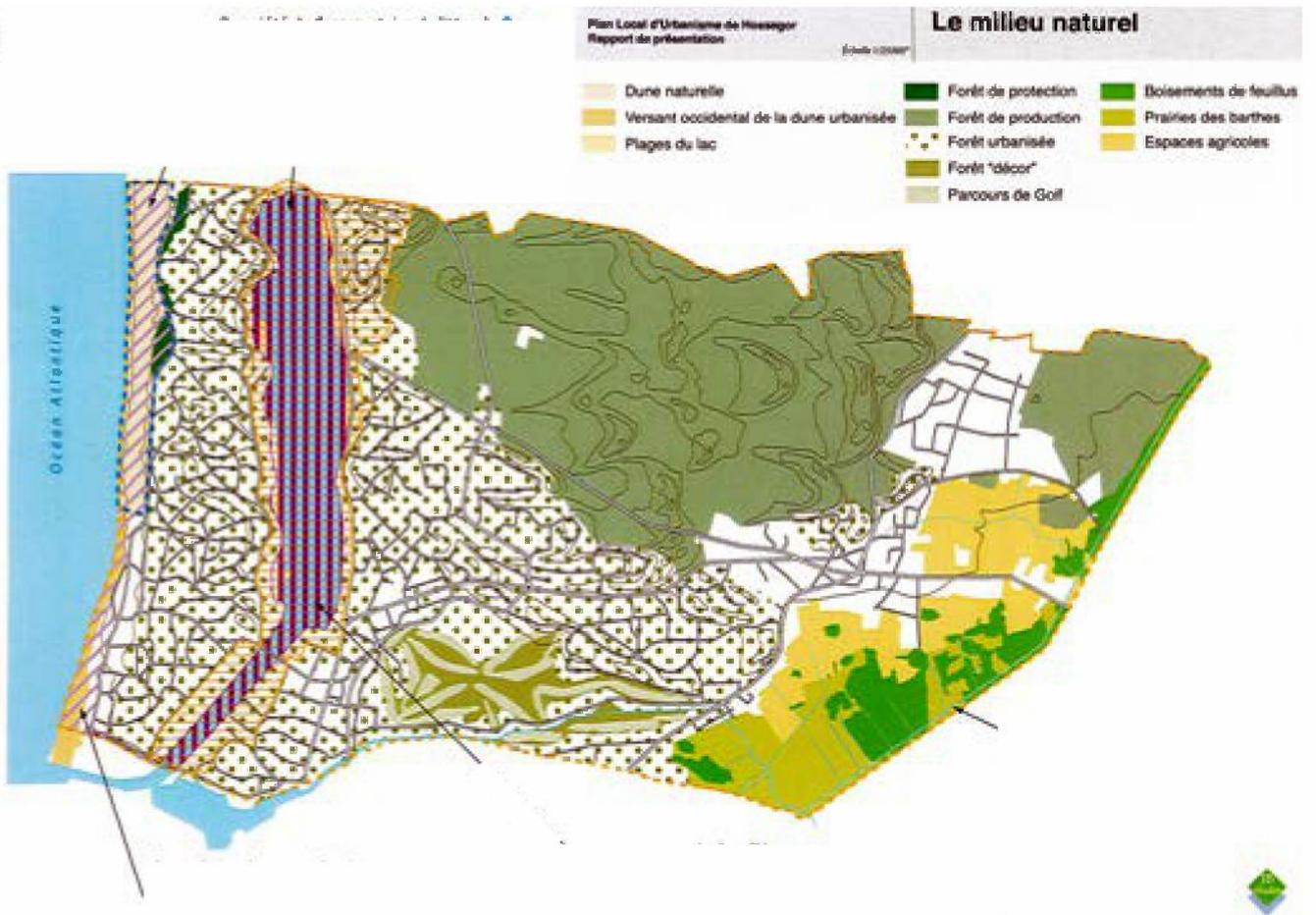
Par ailleurs un PPRI (Plan de Prévention des Risques inondations) est prescrit depuis le 28 décembre 2010, mais non approuvé pour le moment.

La commune est soumise aux risques sismiques faibles.

Les prescriptions issues de ces risques s'imposent au SPR.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

>Tenir compte des risques pour élaborer le document du SPR.



Les différents secteurs de forêt sur le territoire communal. Plan extrait du PLU de Soorts Hossegor rapport de présentation JB études



D'après géoportail localisation des forêts publiques sur le territoire communal.

3.1.5 forêt soumise au régime forestier

La commune a sur son territoire une forêt soumise au régime forestier.

Le travail de terrain, comme les documents du PLU montrent l'importance du territoire couvert par la forêt et la diversité des boisements.

Le couvert végétal forme l'image dominante de la commune et participe à sa valeur patrimoniale.

Enjeu environnementaux, paysagers et patrimoniaux sont liés. Le statut de propriété, la taille du tènement sont déterminants pour la protection et la valorisation.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> le SPR tient compte du patrimoine forestier et de sa diversité.

> En termes d'étendue et de règle : adapter à la variété d'usages des espaces sous couvert forestier.



Extrait du site Adour-Garonne.eaufrance.fr Carte des cours d'eau impliqués et extrait de la fiche communale.

Ma commune : Soorts-Hossegor

Recherchez votre commune : [Besoin d'aide?](#)

Résultat de la recherche:

Soorts-Hossegor
 Code INSEE : 45304
 Population : 3758 hab
 Surface : 1451 ha
 Département : Landes (40)
 Région : Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes
 Commune rattachée à la circonscription du bassin Adour Garonne



Hydrographie

Cours d'eau nommés (hors bras):
 543-5430 Ruisseau le Bourret
 54370502 Canal de Montbardou
 54370540 Ruisseau du Vignau
 54371010 Ruisseau de Jarnière

Zones hydrographiques (BD Carthage):

Code de la Zone <small>(sur l'‰ de la surface communale)</small>	libellé de la Zone
5437 (53.46)	Le Bourret du confluent du Cousturé au confluent du canal de Ceinture (Boudigau)
5438 (35.73)	La frange côtière incluant le lac d'Hossegor
5439 (3.27)	La frange côtière de l'embouchure du courant de Soustons à l'embouchure du canal de Ceinture (Boudigau)

3.1.6 le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Dans le cadre de la mise en oeuvre de la directive Cadre dur l'eau, le comité de bassin a approuvé le 1^o décembre 2015 son SDAGE 2016-2021 (SIE Adour-Garonne) qui comprend la révision du SDAGE et du programme de mesure. Le SDAGE définit pour 6 ans les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour Garonne et le PDM identifie les actions à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE.

Ce document donne les orientations stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques :

- il précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une Gestion équilibrée et durable de la ressource.
- il donne des échéances pour atteindre le bon état des masses d'eau
- il préconise ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des Milieux aquatiques.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> le SPR tient compte des milieux générés par la présence de l'eau par les paysages qu'ils façonnent.

3.2

L'inventaire et l'état des protections du patrimoine architectural et urbain

Ce second chapitre s'attache à exposer les protections existantes sur le patrimoine architectural, urbain et archéologique.

Les périmètres engendrés par les Monuments Historiques dont la délimitation subsistent lorsqu'ils existent en dehors du ou des périmètres du SPR. Il est possible de les mettre en cohérence avec le SPR par le biais de Périmètre Délimité des Abords. (PDA)

L'existence commune de Monuments Historiques et d'une Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager sur le front de mer est à l'origine de la mise à l'étude du SPR Il s'agit au vue des valeurs paysagères existantes de considérer le territoire au-delà de ces éléments.

L'existence du travail de Claude LAROCHE (chercheur à la Conservation Régionale) et la mise en évidence de la valeur architecturale de l'oeuvre de plusieurs architectes régionalistes, ainsi que d'un tissu urbain et paysager lié au développement balnéaire plaide pour l'élargissement de l'étendue de la ZPPAUP.

3.2.1 Les protections au titre des Monuments Historiques

3.2.2 La ZPPAUP

3.2.3 L'inventaire de Claude LAROCHE

3.2.4 Les protections archéologiques

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Les bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques sont identifiés dans la nomenclature et sur le plan dans une couleur appropriée;

> Les bâtiments ou ensembles pouvant faire l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques sont à identifier par le SPR par une teinte et une nomenclature appropriées,

> Articuler le périmètre du SPR avec les abords des Monuments Historiques, et dans le cas où le périmètre est excédentaire établir des périmètres délimités des abords.



Carte extraite de l'Atlas du Patrimoine.



Sporting Casino



Vue par Emile VIGNE ensemble vu depuis le Nord Ouest état ancien, photographie extraite de l'ouvrage de Claude LAROCHE Architecture et identité régionale Hossegor 1923-1939 cahiers du patrimoine juillet 1993

3.2.1 Les protections au titre des Monuments Historiques



Signature des frères Gomez photographie extraite de l'ouvrage
Claude LAROCHE
Architecture et identité régionale Hossegor
1923-1939 cahiers du patrimoine juillet 1993



Vue par Emile VIGNE partie de Chistera sur le fronton photographie extraite de l'ouvrage
de Claude LAROCHE
Architecture et identité régionale Hossegor
1923-1939 cahiers du patrimoine juillet 1993

1) Monument Historique Inscrit

Sporting Casino inscrit par arrêté préfectoral du 18 12 1991

Sont protégés :

- à l'extérieur : façades et toitures du Sporting Casino et les deux pavillons carrés, mur de clôture et sa pergola, portail, deux frontons, gradins, piscine
- à l'intérieur : escalier central, salon-bar, salle de baccara et salle de restaurant avec leur décor (cad. A 164, 166)

Ensemble édifié entre 1927 et 1930 par Henri GODBARGE architecte, Louis et Benjamin GOMEZ (architectes), Lucien DANGLADE sculpteur.

Ce périmètre de protection est sectoriel et concerne une partie réduite du territoire communal vis à vis des parties concernées par l'urbanisme balnéaire de la fin du XIX^e et du début du XX^e.

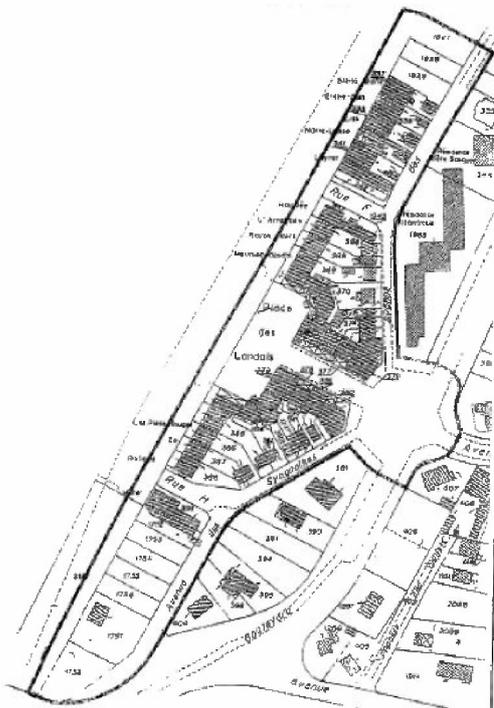
Conséquences et enjeux pour le SPR :

> **Question sur la délimitation du SPR au regard du patrimoine balnéaire**



Carte Atlas des Patrimoines. Emprise et localisation de la ZPPAUP.

Limite de la ZPPAUP : dossier graphique de la ZPPAUP



3.2.2 La ZPPAUP



Carte postale ancienne du front de mer
collection municipale

ZPPAUP «front de mer» est approuvée le 27 avril 1998 par arrêté préfectoral. Les maîtres d'œuvre en sont : Marc DELANNE, le CAUE des Landes et les illustrations sont de Bertrand HILLERET graphiste. La décision d'étude initiale date de 1990. La ZPPAUP porte sur l'ensemble architectural et urbain conçu par les frères GOMEZ et partiellement réalisé entre 1927 et 1929. C'est un «morceau» de cité balnéaire qui est réalisé, sous la forme d'un lotissement de maisons et d'annexes mitoyennes dans une composition urbaine organisée autour d'une place et d'une allée majeure desservant une esplanade en belvédère sur l'Océan. En effet, le front de mer était initialement prévu pour un développement plus important (le cadastre en porte la trace), alors que 4 îlots ont finalement été construits.

Composition urbaine rigoureuse, mise en scène des façades sur les espaces majeurs, continuité de l'enveloppe et des volumétries urbaines règlent en partie cet ensemble. Des règles architecturales (composition des façades, éléments de décor, usage de la couleur, traitement des rez-de-chaussée, hiérarchie des façades (avant/arrière, maison/annexe) donnent une unité à des architectures mitoyennes pourtant diversifiées.

La ZPPAUP fonctionne sur un ensemble de règles et de recommandations, ainsi que sur des dispositions graphiques qui parfois la rendent peu opérante.

En parallèle, la pression commerciale, les enjeux au niveau de l'usage des espaces publics, la prise en compte des questions énergétiques conduisent à la volonté de réviser le document d'origine. Enfin, la commune est riche d'une architecture et d'un urbanisme balnéaire de grande qualité qui sont à même de justifier de l'élargissement de la protection et de la valorisation.

Situé face à l'Océan, l'ensemble souffre aussi des conditions propres à cet environnement d'embruns, de sable, de vents, de pluie et d'ensoleillement.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

- > **Actualisation du règlement au regard des nouvelles législations,**
- > **Élargissement du périmètre pour tenir compte de l'ensemble du patrimoine balnéaire d'Hossegor et des espaces publics d'accompagnement.**



Photo extraite des fiches de repérage établies en 2004-2005

Intérêt patrimonial * (couleur rose)**

Ensemble ou élément d'architecture remarquable, histoire, créateur, mouvement régionaliste ou moderne, qualité architecturale et paysagère

Vigilance sur l'évolution

Les architectures faisant partie de cette sélection présentent un fort intérêt architectural. Elles ont été en majeure partie préalablement repérées, analysées et pucées par Claude Laroche. Les auteurs sont des architectes connus et de renom tels que les frères Gomez ou Henri Godbarge. La qualité plastique de l'œuvre est incontestable. Il s'agit de réalisations datant en grande partie de l'entre-deux guerres.

Intérêt patrimonial ** (couleur verte)

Architecture d'accompagnement

Les constructions entrant dans cette catégorie sont d'une qualité esthétique remarquable mais ne peuvent figurer dans la catégorie précitée. Les architectes auteurs ne sont pas toujours connus. Les œuvres ne sont pas les plus abouties au niveau de la recherche stylistique.

Architecture inventoriée (couleur bleue)

Contribue à l'image de l'ensemble

Il s'agit de villas dont la qualité architecturale mérite d'être soulignée sans pour autant que celle-ci soit égale aux constructions des deux autres catégories.



Nomenclature du recensement réalisé en 2004-2005

Extrait du plan de repérage et de classement réalisé en 2004-2005

3.2.3 l'inventaire du patrimoine bâti

L'inventaire du patrimoine bâti est entrepris sous la direction de Claude LAROCHE et réalisé par le centre de documentation et d'archives d'architecture (Claude LAROCHE et Emmanuelle LARRAMENDY) 2004-2005. Il va compléter des travaux déjà réalisés par Claude Laroche et permettre une insertion dans le PLU alors à l'étude en tant qu'éléments identifiés du paysage.

Plusieurs ouvrages révèlent ce travail d'inventaire commencé bien plus tôt par Claude LAROCHE :

- Hossegor 1920-1940 la station des Sports élégants Claude LAROCHE éditions Norma 1991.
- Hossegor 1923-1939 cahier du patrimoine de Claude LAROCHE éditions le Festin 1993.

L'ensemble de ces travaux fonde la justification de l'extension du périmètre de l'AVAP, en constituant une base documentaire rare sur le patrimoine communal récent.

Si l'approche architecturale est particulièrement documentée, l'approche urbaine s'appuie sur une approche documentaire permettant de saisir l'évolution de l'urbanisation autour d'Hossegor.

L'approche paysagère est moins documentée, l'approche environnementale n'existe pas.

Le repérage des villas est intégré dans le PLU au titre des éléments identifiés du paysage.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

- > ***S'appuyer sur le repérage et les documents concernant l'architecture des constructions***
- > ***Développer l'approche urbaine et environnementale***
- > ***Mettre en avant les éléments régulateurs***
- > ***Traduire dans le SPR, une éventuelle hiérarchie entre des édifices d'exception et des édifices plus courants mais caractéristiques de ce mouvement balnéaire régional.***
- > ***Question sur la délimitation du SPR.***



Source document communal

3.2.4 le patrimoine archéologique

Trois zones archéologiques sont inventoriées suivant l'état des connaissances à l'heure actuelle :

- Impasse du Chacic
- Les Barthes
- Le bourg médiéval de Soorts :église et cimetière, hôpital (Moyen-Age).

3.3

Les démarches et projets en cours

Ce chapitre présente les projets et dynamiques portées par la commune avec un sous-chapitre.

3.3.1 les projets et la dynamique communale

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Prévoir les cadres des embellissements et aménagements des espaces publics et des quartiers

> Prescrire des règles sur les constructions neuves qui restent au service des qualités urbaines, architecturales et paysagères, relevées par le SPR.



Projet d'aménagement au bourg de Soorts Concepteur Mandataire BASE paysagiste octobre 2016.

3.3.1 les projets et la dynamique communale

La commune s'engage dans plusieurs réflexions en termes de développement, de densification et d'embellissement.

1) réaménagement du bourg de Soorts

2) re qualification de la zone pédebert : réaménagement des accès, voies, espaces publics

Dossier lancé.

3) extension de zone Pédebert : une dizaine de lot créés et création d'une pépinière d'entreprise

voir plan ci-joint

4) réaménagement de la place des landais

Dossier à l'étude.

5) projet de développement

Dans le cadre du PLUI transformation des deux zones AU2 en zone AU1 pour créer deux lotissements.

Certains de ces projets s'inscrivent dans les secteurs de valeur patrimoniale et paysagère relevés par le SPR. D'autres comme le secteur Pédebert se situent en dehors.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> Prévoir les cadres des embellissements et des constructions neuves qui restent au service des qualités urbaines, architecturales et paysagères, relevées par le SPR.

3.4

Les documents d'urbanisme

La commune de Soorts Hossegor fait partie de la Communauté de communes de Maremne Adour Côte Sud (MACS), à laquelle la compétence en matière de documents d'urbanisme est confiée. Le SPR commencé sous la maîtrise d'ouvrage communale, se finalise sous la maîtrise d'ouvrage de MACS. La commune conserve la compétence urbanisme (instruction, suivi des dossiers d'autorisation).

3.4.1 le SCOT

3.4.2 le PLU et son PADD

Conséquence et enjeux pour le SPR

> Les orientations des documents d'urbanisme rejoignent en de très nombreux points les intérêts et enjeux retenus pour le SPR non seulement en termes de valorisation et de protection du patrimoine naturel et bâti, mais aussi en termes de tissu urbain (renouvellement, adaptation) et d'espaces publics (plantations, composition, usages...).

3.4.1 le SCOT

1) Le SCOT de MACS (communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud)

SCOT approuvé le 4 mars 2014.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de MACS planifie l'aménagement du territoire des 23 communes à l'horizon 2030. Il doit anticiper à une grande échelle le développement des communes et la protection des sites et espaces naturels.

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes devront se mettre en conformité avec ce document d'aménagement, composé d'un diagnostic, de grandes orientations (PADD) et de recommandations et prescriptions (DOO).

Les grandes orientations du SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable précise les objectifs en matière d'habitat, d'environnement, d'équipements, de développement économique ou encore de déplacements.

Il définit des orientations d'aménagement pour le territoire de MACS dans le respect des principes de développement durable :

Axe 1 : Pérenniser les équilibres et la richesse des identités par le projet environnemental, paysager et patrimonial

Axe 2 : Maîtriser la croissance démographique et rééquilibrer l'offre de logements.

Axe 3 : Accompagner la croissance démographique par la création d'emplois et d'activités.

Axe 4 : Favoriser un développement équilibré des services à la personne

Axe 5 : Renforcer et diversifier l'offre en déplacements

Parmi ces axes le projet relatif au paysage et au patrimoine se décline autour de :

- protéger les espaces d'intérêt paysager majeur (frange littorale, plans d'eau avec leurs limites visuelles terrestres, les liens aquatiques majeurs entre l'Océan et les étangs..)
- préserver les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels (trame verte, coupure verte...)
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager
- éviter la banalisation des paysages...

D'autres effets sur l'espace sont inscrits dans des objectifs liés au logement avec le principe de densification des coeurs urbains. En termes de déplacement sont envisagées des continuités cyclables qui constituent un réel réseau.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> Les enjeux et objectifs de préservation et de valorisation des qualités environnementales inscrits dans le SCOT rejoignent les éléments patrimoniaux relevés par le SPR

> Adapter règlement et périmètre pour tenir compte de ces objectifs.

3.4.2 le PLU et le PADD applicables, le suivi

PLU

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- révisé les 11 janvier 2011,
11 avril 2011,
27 septembre 2013
- modifié les 11 août 2011,
17 décembre 2015,
11 février 2016,
8 juin 2016
29 novembre 2016.

Dans le PLU :

- les essences d'arbre locales font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-III.2° sur les zones U et UA : platane, pins parasol, pin maritime, chêne pédonculé, chêne liège, cyprès de Lambert,
- pour les clôtures : arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne, ajonc d'Espagne, bruyère, hortensia, mimosas, eleagnus...

1) Le PLU

Le PLU applicable a été approuvé le 15 avril 2008 et complété le 8 juillet 2008 (dates de révision et de modification voir ci-contre)

L'économie générale du Plan répond aux différentes problématiques issues du diagnostic et aux choix stratégiques traduits dans le PADD.

La valeur de la Cité-Parc (partie station balnéaire du début du XX^e siècle d'Hossegor correspondant au tissu urbain des villas sous les pins, dans la dune, autour du lac et du golf) est mise en avant en s'interrogeant sur les moyens à mettre en oeuvre pour la valoriser et la protéger.

Dans l'économie générale du plan :

Les grands espaces « naturels » sont clairement identifiés et protégés par les zonages et les espaces boisés classés adéquats (reliefs dunaires boisés, parties de forêts de protection situées à l'ouest du boulevard de la mer, boisements du canal de Monbardon)

Les secteurs urbanisés sont gérés en fonction de leur forme urbaine.

Reste la question de l'évolution urbaine pour laquelle ne sont pas prescrites d'Orientation de Programmation et d'Aménagement.

2) Le PADD

Il est abordé sous trois angles :

- L'équilibre du développement de la commune
organiser la ville autour de ces 3 pôlarités
réfléchir à l'aboutissement de la forme urbaine d'Hossegor en respectant le velum des pins et en densifiant par des bâtiments collectifs le centre commerçant et équipé
conserver la valeur de bourg à Soorts
conserver au front de mer sa qualité d'espace protégé et de coeur de la vie balnéaire
préserver les qualités de la cité parc (inventaire des villas de caractère, protection du cadre arboré)
- La diversité et la mixité des fonctions urbaines
- La préservation de l'environnement.

Il se positionne sur des objectifs de valorisation patrimoniale du bâti, et la prise en compte de la valeur paysagère d'ensemble.

3) Le suivi

La commune s'est dotée de compétences complémentaires pour assurer le suivi des instructions des dossiers d'urbanisme et assister les particuliers dans leur démarche de projet. L'assistance d'un architecte et d'un urbaniste, associée à la pratique régulière de réunions avec les services de l'État (notamment l'UDAP) et la collectivité assurent une réelle qualité et prise en compte des questions urbaines et paysagères.

Conséquences et enjeux pour le SPR :

> Le SPR s'inscrit comme outil en réponse aux objectifs des documents de planification et de gestion en permettant de développer les manières de préserver, conserver et valoriser patrimoine architecturale, urbain et paysager.

> Le SPR complète les dispositions réglementaires du PLU et donne aux bâtis repérés dans celui-ci au titre des éléments identifiés du paysage un caractère réglementaire de protection et valorisation.

> Le PLU pour se mettre en compatibilité devrait sur le secteur couvert par le SPR soit supprimer les éléments identifiés du paysage, soit les mettre totalement en cohérence et renvoyer au SPR pour leur gestion.

> Des questions urbaines peuvent rester pendantes notamment sur le coeur d'Hossegor, les règles du SPR doivent en permettre l'évolution, la composition et la valorisation de l'espace public.